

L'an mil neuf cent quatre-vingt-trois, le ~~deuxième~~
Devant Nous, Maître Paul REARD, notaire à Waremmme.

- ONT COMPARU: -

1. Monsieur Alphons Joseph LENAERS, entrepreneur, né à Kerniel le quinze août mil neuf cent dix-huit, et son épouse Madame Maria Catharina Joanna PIPELEERS, sans profession, née à Kerniel le huit janvier mil neuf cent vingt et un, demeurant ensemble à Borgloon (Kerniel) Heuvelstraat, 30;

2. Monsieur Armand Marie Joseph LENAERS, aide-entrepreneur, né à Kerniel le onze juin mil neuf cent quarante-quatre et son épouse Madame Jenny Marie Joseph HERCK, sans profession, née à Borgloon, le vingt-huit avril mil neuf cent quarante-cinq, demeurant ensemble à Kerniel, Oorsprongstraat, 2,

3. Monsieur Hendrik Marie Jozéf LENAERS, aide-entrepreneur, né à Kerniel le douze novembre mil neuf cent quarante-neuf, et son épouse Madame Marguerite Pierrette VELKENIERS, sans profession, née à Sint-Truiden le quatre août mil neuf cent quarante-neuf, demeurant ensemble à Kerniel, Oorsprongstraat, 3.

Ci-après dénommés "les comparants" ou "les constructeurs".

Lesquels ont requis le notaire soussigné de dresser comme il suit l'ACTE DE BASE de l'ensemble immobilier à ériger à Waremmme, Avenue Guillaume Joachim, n° 6c' et qui sera dénommé: "RESIDENCE MERCURE".

TITRE I.- EXPOSE - DECLARATIONS PRELIMINAIRES.

Au préalable, les comparants font l'exposé suivant:

A.- DESIGNATION - ORIGINE DE PROPRIETE - SITUATION HYPOTHECAIRE.

I.- DESIGNATION.

Les comparants sont propriétaires d'une parcelle de terrain sise à Waremmme, première division, Avenue Guillaume Joachim, 6c', cadastrée section C, numéro 651e, pour une contenance de quatre ares cinquante-deux centiares.

II.- ORIGINE DE PROPRIETE.

Le bien appartient aux comparants pour en avoir fait l'acquisition de la S.P.R.L. "BOUWBEDRIJF GERRITS" ayant son siège à Wellen, aux termes d'un procès-verbal d'adjudication définitive dressé par les notaires Paul REARD et Guy FENAUX, de résidence à Waremmme et Pierre BRAAS, de résidence à Liège le vingt-quatre septembre mil neuf cent quatre-vingt un, suivi d'un procès-verbal d'absence de surenchère dressé par le dit notaire REARD le douze octobre suivant, le tout transcrit au troisième bureau des hypothèques à Liège le vingt et un octobre suivant, volume 4329, n° 5.

La Société "BOUWBEDRIJF GERRITS" était propriétaire du bien pour en avoir fait l'acquisition des époux Fernand Eugène Pierre CHARLIER, traiteur et Jacqueline Jenny BAMPS, employée, à Waremmme, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Guy Fenaux à Waremmme le six avril mil neuf cent septante-huit, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Liège le dix-neuf du même mois, volume 3778, n° 18.

Le bien appartenait aux époux CHARLIER-BAMPS en vertu d'un acte de donation entre vifs leur faite en nue-propriété par Madame Pauline Marie Antoinette Laure BELLEFROID, veuve de Monsieur Victor CHARLIER de Waremmé, reçu par Maîtres REARD et FENAUX, notaires à Waremmé, le trois décembre mil neuf cent septante-quatre, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Liège le treize décembre mil neuf cent septante-quatre, volume 3114, numéro 4.

Madame Pauline BELLEFROID veuve Charlier est décédée le trois septembre mil neuf cent septante-cinq et l'usufruit qu'elle détenait sur le dit bien s'est éteint.

Madame Pauline BELLEFROID veuve Charlier en était propriétaire pour l'avoir recueilli dans la succession de son époux Monsieur Victor CHARLIER, décédé à Waremmé, lieu de son dernier domicile le seize juin mil neuf cent septante-trois, sans laisser d'héritiers réservataires, après avoir institué son épouse survivante, pour sa légataire universelle, ce, aux termes de son testament olographe en date du dix avril mil neuf cent quarante, déposé au rang des minutes du notaire REARD de Waremmé, par acte du vingt-huit août mil neuf cent septante-trois. La légataire universelle a été envoyée en possession de son legs suivant ordonnance rendue le dix-neuf octobre mil neuf cent septante-trois par Monsieur Lejeune, Vice-Président faisant fonctions de Président du Tribunal de Première Instance séant à Liège.

Originellement, le bien appartenait en propre à Monsieur Victor Lambert Eugène CHARLIER, à Monsieur Armand Jules Lambert CHARLIER et à Madame Maria Emilie Adeline CHARLIER, épouse de Monsieur Fernand FROIDCOEUR, pour l'avoir recueilli dans les successions de Madame Marie Lismonde, décédée le cinq mai mil neuf cent trente-sept et de Monsieur Jules Victor CHARLIER décédé le vingt-neuf mai mil neuf cent quarante et un.

Suivant acte de partage reçu par Maître Léon BRAAS, notaire à Waremmé le vingt-huit octobre mil neuf cent quarante-huit, intervenu entre Monsieur Victor CHARLIER, Monsieur Armand CHARLIER et Madame Maria CHARLIER épouse FROIDCOEUR, le dit bien a été attribué à Monsieur Victor CHARLIER.

B.- DECLARATION D'INTENTION.

Sur la parcelle de terrain prédécrite, les comparants ont formé le projet de construire à leurs frais, risques et périls et sous leur entière responsabilité, en vue de réalisations ultérieures, un ensemble immobilier à propriétés privées multiples, qui sera régi par l'article 577/bis du Code Civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre) relative à la division horizontale de la propriété et à l'indivision forcée et permanente, ainsi que par les dispositions de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un concernant la construction et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction (dans la mesure où cette loi est d'application), ainsi que celles du présent Acte de Base et ses annexes ou découlant de toute législation ou réglementation nouvelle qui pourrait être rendue exécutoire.

L'exécution des travaux est assurée par les comparants ou tout cessionnaire de leur choix. Les travaux sont réalisés conformément aux documents établis par l'architecte auteur des plans, mais sans préjudice aux modifications éventuelles résultant des dispositions contenues au présent acte.

L'ensemble immobilier sera dénommé : "RESIDENCE "MERCURE".

C.- PLANS.

En vue de la réalisation du projet prévu, les comparants ont fait dresser par l'Architecte Jacques LOGNARD de Waremme, immatriculé à l'Ordre des Architectes de Liège sous le numéro 2264 les plans de l'ensemble à construire.

Ces plans, qui sont annexés au présent acte, sont signés par le dit Architecte et les comparants; ils sont revêtus de la mention d'annexe par le Notaire qui les signe "ne varietur".

Ce sont:

- feuille numéro 1 rez-de-chaussée, implantation, situation, coupe CD;
- feuille numéro 2 sous-sol, étages;
- feuille numéro 3 coupe AB, façades, sixième étage et étage technique.

D.- PERMIS DE BATIR.

Le permis de bâtir a été délivré par les services compétents de la VILLE DE WAREMME le seize juin mil neuf cent quatre-vingt-deux sous le numéro 48/82, référence numéro Urbanisme 258.017.

Le permis de bâtir ne comprend aucune stipulations particulières.

TITRE II.- DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE.

CHAPITRE PREMIER - Remarques préliminaires.

I- Sur la surface totale du terrain prédécrit, est érigée la "Résidence MERCURE" qui comprend douze caves en sous-sol, un appartement au rez-de-chaussée et six appartements aux étages, ainsi que dix garages à l'arrière.

II- Dans la description qui va suivre, les diverses parties de l'ensemble immobilier sont divisées en:

- 1°- partie communes: celles qui intéressent la totalité de l'ensemble;
- 2°- parties privatives: celles qui ne concernent que les lots privés.

CHAPITRE DEUXIEME - Description.

Outre le terrain d'assise qui y est attaché à titre de partie commune, l'ensemble immobilier comprend:

SECTION I - NIVEAU DU SOUS-SOL (feuille de plan n°2)

A) Dans la construction érigée à front de rue:

- 1° - Parties communes, étant:

- La cage d'ascenseur, la cage d'escalier;
- la cave à haute tension;
- Une grande remise;
- Un débarras;
- Les dégagements;
- Toutes canalisations, ventilations, gaines, conduits, chutes et chambres de visite à l'usage commun avec leurs appareillages et accessoires;

2° - Parties privatives, étant:

- Douze caves; (deux caves C rez; deux caves C1, deux caves C2, deux caves C3, une cave C4, deux caves C5 et une cave C6;

B) dans l'ensemble de garages érigé en retrait:

1° - Parties communes, étant:

- La rampe d'accès aux garages;
- L'aire de manoeuvre;
- Toutes canalisations, ventilations, gaines, conduits, chutes et chambres de visite à l'usage commun avec leurs appareillages et accessoires;

2° - Parties privatives, étant:

- Cinq garages; (numéros G1 à G5)

SECTION II - NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE (feuille de plan n°1)

Outre comme partie commune, le dégagement donnant accès à la porte de la Résidence, ainsi qu'aux garages;

A) Dans la construction érigée à front de rue:

1° - Parties communes, étant:

- Le hall avec la porte de rue; la cage d'ascenseur et la cage d'escalier;
- Toutes canalisations, ventilations, gaines, conduits et chutes.

2° - Parties privatives, étant:

- Un appartement, dénommé "rez", d'une superficie approximative de quatre-vingt-six mètres carrés, comprenant un hall avec deux réduits, une pièce de séjour vers l'avenue, une cuisine, une salle de bains, un water-closed et deux chambres vers l'arrière;

B) Dans l'ensemble de garage à ériger en retrait:

1° - Parties communes, étant:

- Les rampes d'accès aux garages;
- Deux massifs de verdure;
- L'ossature en sapin de la toiture, son revêtement, son étanchéité, ses ventilations, ainsi que toutes canalisations, ventilations, gaines, conduits et chutes.

2° - Parties privatives, étant:

- cinq garages; (numéros G6 à G10)

SECTION III.- NIVEAU DES PREMIER, DEUXIEME, TROISIEME, QUATRIEME et CINQUIEME ETAGES. (feuille de plan n° 2)

1° Parties communes, étant:

- la hall;
- la cage d'ascenseur, la cage d'escalier;
- toutes canalisations, ventilations, gaines, conduits et chutes;

2° - Parties privatives, étant:

- Un appartement "I", "II", "III", "IV" ou "V", d'une superficie approximative de cent cinquante-neuf mètres carrés cinquante décimètres carrés (y compris douze mètres carrés soixante et un décimètres carrés de terrasses), comprenant un hall, une pièce de séjour avec terrasse à l'avenue, une chambre avec fenêtre sur cette terrasse un débarras, une salle de bain, un water closed, une cuisine, un hall de nuit et deux chambres à l'arrière, dont une avec terrasse et salle d'eau;

En variante:

Le même appartement avec trois chambres à l'arrière dont une avec terrasse à l'arrière, la salle d'eau étant aménagée en lavoir avec accès par le hall.

SECTION IV.- NIVEAUX DU SIXIEME ETAGE ET DE L'ETAGE TECHNIQUE,
le tout sous la toiture. (feuille de plan n° 3)

A) Niveau du sixième étage:

1° - Parties communes, étant

- Le hall;
- La cage d'ascenseur, la cage d'escalier;
- Toutes canalisations, ventilations, gaines, conduits et chutes;

2° - Parties privatives, étant:

- Un appartement dénommé "VI", d'une superficie approximative de cent cinquante-neuf mètres carrés cinquante décimètres carrés (y compris trente-quatre mètres carrés vingt-huit décimètres carrés de terrasse), comprenant: une pièce de séjour (avec accès vers mezzanine) et une cuisine, avec terrasse vers l'avenue; hall, salle de bain et chambre vers l'arrière; hall, débarras, water-closed, salle d'eau et une autre chambre vers l'arrière avec terrasse;

B) Niveau de l'étage technique:

1° - Parties communes, étant:

- Toutes canalisations, ventilations, gaines, conduits et chutes;

2° - Parties privatives, étant:

Le mezzanine faisant partie de l'appartement "VI", l'escalier devant relier le mezzanine à l'appartement devant être installé aux frais de l'acquéreur; d'une superficie de cent vingt-trois mètres carrés, aménageable en partie.

C) Toiture de la résidence:

Parties communes, étant:

- La toiture proprement dite avec sa charpente, son isolation, son revêtement; toutes les cheminées et gaines avec souches, couvertures et autres accessoires; les poutrelles de déménagements avec socles et appareillages éventuels; les couvre-murs, garnitures et protections diverses; les canalisations, chenaux, tuyauteries d'évacuation des eaux pluviales avec les chutes et accessoires;
- Le cabanon de l'ascenseur, avec la machinerie.

CHAPITRE TROISIEME - Remarques concernant le chapitre deuxième.

SECTION A - MODIFICATIONS EVENTUELLES AUX PLANS.

La description de l'ensemble a été faite au chapitre deuxième sur base de la construction des lots privés-types, tels qu'ils sont prévus aux plans ci-annexés.

Toutefois, il se pourrait que pour satisfaire aux besoins de la construction, aux impératifs de la vente ou pour répondre aux convenances des futurs propriétaires, des modifications soient apportées ultérieurement à la composition théorique de l'immeuble, à la disposition de ses parties communes et privatives et à la composition des lots privés le constituant; le tout sans préjudice aux stipulations habituelles en matière de construction sous le régime de la copropriété et aux droits acquis.

En conséquence, les comparants auront le droit de modifier, sans indemnité ni diminution de prix et jusqu'à la réception définitive des parties communes, tout lot privé non vendu ou toute partie commune.

Pour l'application du présent article, le terme "modifier" doit être entendu dans le sens le plus large, de telle sorte que l'utilisation, la configuration et la destination des parties communes ne se trouveront définitivement fixées qu'après leur réception définitive.

Si besoin est, les quotités afférentes à chaque propriété privée dans les parties communes seront révisées par les comparants exclusivement.

Les copropriétaires auront l'obligation d'apporter leur concours aux actes notariés nécessaires et notamment de céder les quotités en copropriété des parties communes nécessaires à la constitution des lots privés nouveaux sans frais pour eux, mais également sans indemnité à leur profit du chef de la rétrocession des dites quotités ou de quelqu'autre chef que ce soit; les ventes à leur profit seront en effet toutes affectées, dès leur conclusion, d'une condition résolutoire dans la mesure nécessaire à la rétrocession des quotités à attacher aux lots privés nouveaux ou agrandis et les prix de vente des différents lots privés seront toujours fixés en fonction de cette éventualité.

Les comparants feront constater dans un acte authentique à leurs frais:

1°) les modifications apportées à la disposition et aux plans annexés aux présentes;

2°) les modifications apportées dans la répartition des quotités afférentes à chaque propriété privée dans les parties communes.

Remarques:

1.- Aucune des modifications ci-dessus prévues ne pourra, en tout état de cause, porter préjudice aux lots déjà vendus, en ce qui concerne tant le volume, la surface et la disposition intérieure de ceux-ci que leur jouissance, ni aggraver les charges qui les grèvent, telles qu'elles sont déterminées au présent acte et à ses annexes.

2.- Les comparants seront seuls juges des décisions à prendre sur les objets qui précèdent et ce, jusqu'à la réception définitive des parties communes.

Ultérieurement, ces décisions seront prises suivant les dispositions prévues pour les modifications au Statut Immobilier au TITRE IX, paragraphe A, ci-après.

SECTION B - CONSISTANCE DES LOTS PRIVÉS - CAVES - REUNION DE LOTS.

Au sujet des lots privés décrits au chapitre deuxième, les précisions suivantes sont apportées:

1./ Les superficies indiquées sont calculées, terrasses et balcons compris, de même que les cloisons et murs intérieurs à chaque lot et compte tenu de la mitoyenneté des murs séparatifs entre les lots joignants et d'avec les parties communes. Elles pourront toujours subir des modifications ne dépassant pas cinq pour cent, sans qu'il y ait lieu à indemnité ou réduction de prix au profit des acquéreurs.

2./ Les compositions des lots privés-types sont celles qui résultent des prévisions des comparants, mais elles pourront être modifiées au fur et à mesure des ventes pour répondre aux besoins de celles-ci ou aux convenances des amateurs, comme il est dit ci-dessus.

En conséquence, la composition des lots privés, avec les quotités y afférentes dans les parties communes, ne se trouvera définitivement fixée que par l'acte authentique qui constituera le titre d'acquisition du futur propriétaire.

3./ Les meubles d'équipement pouvant figurer aux plans des lots privés, à l'exception des armoires et éviers de cuisine et des appareils sanitaires, le sont à titre simplement documentaire et ne sont pas compris dans le prix de vente.

4./ Caves.

En principe, les comparants se réservent le droit de ne pas attribuer de cave à certains lots ou d'en attribuer plusieurs au même lot ou d'en réserver un certain nombre pour les besoins communs.

Aucune quotité dans la copropriété n'étant attachée aux caves, l'affectation de plusieurs caves ou la non-affectation de cave à un lot privé quelconque ne modifie pas la quotité

de copropriété attachée au lot non pourvu d'une cave ou doté de plusieurs caves. Cependant, si des caves sont créées sur une partie d'emplacements pour voiture supprimés, ces caves seront dotées des quotités de copropriété qui étaient affectées aux emplacements supprimés.

Il est précisé que la dimension, la localisation, la disposition et la numérotation des caves pourront toujours être modifiées en fonction des besoins.

5./ Réunion de lots.

La réunion de tout ou partie d'un lot privé avec un autre de même niveau ou d'un niveau inférieur ou supérieur est possible, mais à la condition que cette réunion soit autorisée par les comparants, jusqu'à la réception définitive des parties communes et, après ce terme, par le Conseil de Gérance, pour autant que l'état des constructions le permette et que tous frais de réunion, en ce compris les frais et honoraires des architectes et ingénieurs à désigner par les comparants ou le Conseil de Gérance, soient supportés exclusivement par le propriétaire des lots réunis, à qui incombera également la responsabilité des travaux et de leurs suites.

Les lots privés ainsi réunis pourront être scindés dans la suite, moyennant les mêmes autorisations, charges et responsabilités, soit pour leur rendre leur composition primitive, soit pour leur donner une nouvelle composition.

Dans les cas prévus ci-dessus, le réajustement du nombre des quotités de copropriété affectées aux lots modifiés sera fait par l'architecte de l'immeuble ou par le notaire rédacteur de l'Acte de Base ou désigné par le Conseil de Gérance.

6./ Si, après la réception définitive des parties communes, des modifications étaient souhaitées par des propriétaires quant à la distribution ou l'affectation de parties communes, elles ne pourraient avoir lieu que suite à des décisions valablement prises dans les formes et suivant les majorités et conditions prévues au présent Acte de Base et au Règlement général de Copropriété (notamment TITRE IX - Paragraphe A de l'Acte de Base).

SECTION C - CAHIER DESCRIPTIF DES MATERIAUX EMPLOYES.

La construction de l'ensemble immobilier sera régie par le cahier des charges contenant la description des matériaux à employer pour la construction ainsi que de l'aménagement et de l'équipement des parties communes et privatives.

Les comparants ont fait dresser ce cahier des charges par Monsieur l'Architecte Jacques LOGNARD de Waremmé.

Un exemplaire de celui-ci, signé par les comparants et l'Architecte est déposé ce jour au rang des minutes du notaire soussigné.

Conformément à la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un, une copie certifiée conforme en sera remise dans les délais prescrits, à tout candidat acquéreur d'un lot privé.

SECTION D - PROCURATION.

En vue de la constatation par acte notarié de la réalisation d'une des éventualités prévues au présent Chapitre troisième, les acquéreurs de lots privés, dont l'intervention serait nécessaire ou même simplement souhaitable, auront l'obligation, à titre de condition essentielle de leur acquisition, de donner dans leur acte d'achat, mandat irrévocable de comparaître au dit acte notarié et de consentir aux modifications, cessions et rétrocessions; ce mandat sera conféré à la ou aux personnes qui seront indiquées dans les actes d'achat (s'il y a plusieurs mandataires prévus, ceux-ci pourront agir ensemble ou séparément) ou, pour le cas d'absence, d'incapacité, de décès, de révocation ou de démission du ou des mandataires, à la ou aux personnes qui seront désignées par Monsieur le Président de la Chambre des Notaires de l'Arrondissement de Liège. Les frais des actes constatant la réalisation des dites éventualités seront à la charge des comparants, jusqu'à la réception définitive des parties communes.

TITRE III - REGIME DE LA COPROPRIETE FORCEE ET PERMANENTE.. PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES.

INTRODUCTION.

I - Le présent TITRE a pour objet de diviser juridiquement en lots privés l'immeuble qui a été décrit dans ses éléments constitutifs au TITRE II, de manière à créer des propriétés privées régies par la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre (article 577/bis du Code civil) relative à la propriété horizontale ainsi qu'à la copropriété forcée et à l'indivision permanente.

Chaque lot privé possèdera en un ensemble indivisible, des parties en propriété privative et exclusive et une quote-part dans les parties ou choses communes en état de copropriété forcée et d'indivision permanente, telles qu'elles y seront attachées ou affectées.

II - En général, il faut considérer:

1° - que sont parties ou choses communes, les parties de la construction qui sont constitutive ou à l'usage commun de l'ensemble immobilier;

2° - que sont parties ou choses privatives, celles qui sont constitutives ou à l'usage exclusif d'un lot privé avec ses dépendances, qu'elles se trouvent à l'intérieur ou à l'extérieur de celui-ci.

III - La détermination des quotités afférentes à chaque lot privé dans la copropriété générale sera faite au Chapitre II - Section C ci-après.

IV - Sauf les exceptions pouvant résulter du présent acte et de ses annexes ou de décisions valablement prises par les

comparants jusqu'à la réception définitive des parties communes et ensuite par l'assemblée générale des copropriétaires (TITRE IX, paragraphe A), l'affectation à chaque lot privé d'un certain nombre de quotités dans la copropriété entraîne la fixation proportionnelle des droits, avantages et charges lui profitant ou lui incombant.

CHAPITRE I..

MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE.

En vue de la réalisation en propriétés privatives des appartements et garages constitutifs du futur complexe à ériger et en exécution de l'article 577/bis du Code Civil, les comparants déclarent opérer la division de l'ensemble en parties privatives et parties communes, dont la composition est établie au titre II chapitre II qui précède et la définition précisée au chapitre II section A du présent titre.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privés formant des fonds distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre-vifs ou par décès et de tous autres contrats.

En conséquence, chaque lot tel qu'il sera déterminé dans le titre de propriété de son acquéreur, constituera une entité juridique dans le chef de son propriétaire, comprenant en un ensemble indivisible des parties en propriété privative proprement dite et, comme accessoire indispensable, la fraction ci-après fixée dans les parties communes en copropriété forcée et indivision permanente.

Il en résulte que l'aliénation d'un lot emporte nécessairement aliénation simultanée de la partie privative proprement dite et de la quotité des parties communes qui en est l'accessoire. De même, l'hypothèque et tout autre droit réel grevant un lot grève à la fois la partie en propriété privative et exclusive et la quotité des parties communes qui y est inséparablement attachée.

CHAPITRE II.

PARTIES OU CHOSSES COMMUNES.

Section A - DEFINITION.

1° - Parties ou choses communes.

Ce sont:

- a) le terrain d'assiette, tel qu'il a été décrit ci-avant;
- b) tous les ouvrages exécutés sur le terrain et notamment: les fondations, l'ossature, les façades avec ornements extérieurs à l'exception des garde-corps des terrasses et coursives privatives; les poutres, hourdis et voûtes; les murs de refend; les murs de pignon construits en mitoyenneté; la mitoyenneté, jus-

qu'à la hauteur des murs séparatifs d'avec les immeubles voisins; la mitoyenneté de tous murs séparatifs des parties communes d'avec les parties privatives;

c) le dégagement donnant accès à la porte de rue et aux garages, l'aire de manoeuvre;

d) Le hall d'entrée avec la porte de rue; les enduits des murs et plafonds et les revêtements de sol et lambris; les dégagements et portes palières; le combiné des boîtes à lettres et celui des sonneries, parlophones et ouvre-portes, sauf pour ce dernier combiné les appareils situés à l'intérieur des lots privés; la décoration et l'installation d'éclairage;

e) le raccordement principal au réseau de distribution d'électricité;

f) une cave à haute tension, une grande remise et un débaras en sous-sol, avec les compteurs d'eau et d'électricité;

g) l'escalier avec cage, paliers, portes coupe-feu; le revêtement, l'éclairage et la décoration depuis le rez-de-chaussée jusqu'à l'étage supérieur;

h) l'ascenseur avec fosse, machinerie, cabine, portes palières; l'installation électrique spéciale et tous appareillages; le local y affecté;

i) le ou les raccordements au réseau de téléphone public ainsi que les éventuels raccordements principaux aux réseaux de radio ou télé-distribution avec les éventuels amplificateurs et câbles de descentes;

j) la ou les toitures avec l'ossature, isolation et recouvrement; les chenaux, puisards, coupoles ou lanternaux; les cheminées et gaines avec souche, couvertures, protections; les poutrelles et autres installations éventuelles de déménagement;

k) tous dégagements communs avec portes coupe-feu, revêtement de sol, des murs et plafonds, éclairage et décoration;

l) toutes canalisations, gaines, ventilations, conduits, chutes, sterfputs, chambres de visite, citernes, conduits et autres installations, appareillages et accessoires à l'usage commun de tous les lots ou de plusieurs lots, sauf exceptions.

Section B - STATUT DES CHOSES COMMUNES.

A./ Les propriétaires auront le droit de jouir des choses communes, attachées à leurs biens privés, dans le respect de la notion du "bon père de famille" et sous les précisions et réserves découlant de la loi et du Règlement général de Copropriété.

Le partage des choses communes ne pourra être demandé aussi longtemps que subsistera l'édifice.

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les biens privés dont elles sont l'accessoire et pour les quotités afférentes à chacun d'eux.

B./ Modifications aux parties communes.

Aucune modification ne peut être apportée aux choses communes même à l'intérieur des biens privés, sans une décision de l'assemblée générale des copropriétaires dans les conditions spéciales précisées au TITRE IX - Paragraphe A du présent Acte de Base.

Si une modification est décidée ou autorisée, les travaux seront exécutés sous la surveillance de l'Architecte désigné par l'assemblée.

Le coût des travaux et les honoraires du dit architecte seront à la charge du propriétaire qui fait exécuter ces travaux aux choses communes.

En outre, aucune modification ne pourra être apportée sans la même décision, aux choses privatives qui doivent être entretenues comme choses communes, pour des raisons de style et d'harmonie de l'ensemble.

C./ Travaux d'agrément ou d'amélioration.

En ce qui concerne tous travaux entraînant un agrément ou une amélioration des parties communes, ils ne pourront être exécutés que moyennant la procédure et aux conditions suivantes:

A la demande de copropriétaires possédant au moins deux/cinquièmes des quotités en copropriété, la question sera soumise à l'assemblée générale des copropriétaires convoquée extraordinairement, laquelle sera mise en possession de tous les éléments (rapports, plans, devis, soumissions et caetera) lui permettant de prendre décision en pleine connaissance de cause.

Toute décision sur ces objets ne pourra être valablement prise qu'à la majorité de deux/tiers des voix de l'assemblée réunissant au moins les deux/tiers des quotités en copropriété.

Il est précisé que dans le cas où la décision ne rallierait pas l'unanimité des copropriétaires, la majorité l'ayant emporté devra s'engager à supporter seule le coût des travaux ainsi que les honoraires de l'architecte que l'assemblée pourra désigner pour leur surveillance.

D./ Pendant le cours de la construction de l'ensemble immobilier et jusqu'à la réception définitive des parties communes, les décisions à prendre en vertu des paragraphes B et C de la présente Section appartiendront exclusivement aux promoteurs.

SECTION C - REPARTITION DES QUOTITES DE COPROPRIETE.

INTRODUCTION.

1° - Les quotités de copropriété attachées à chaque lot

privé sont fixées souverainement et forfaitairement ci-après par la comparante.

Cette affectation est ventilée en considération des lots-types tels qu'ils sont décrits au TITRE II - Chapitre deuxième qui précède.

Elle pourra être modifiée soit en raison de la composition définitive des lots telle qu'elle sera consignée dans les actes d'achat, soit par suite de la création de nouveaux lots privés, soit encore en considération de la création de nouvelles parties communes.

En tout état de cause, les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privés - ou des éléments de parties communes y attachés - (notamment par suite de transformation, amélioration ou toute autre cause), n'auront aucune incidence sur le nombre de quotités de copropriété attachées à ces lots.

2° - Les modifications dans la répartition de la copropriété, survenues après qu'aura été convenu le prix de vente d'un lot privé, n'entraîneront aucun changement de ce prix.

3° - Toute erreur relative à la détermination du nombre de quotités de copropriété affectées à un lot pourra toujours être rectifiée dans un acte authentique ultérieur, dont les frais incomberont à la partie requérante.

Mais aucune erreur concernant cet objet ne pourra donner lieu à indemnité en faveur de qui que ce soit ni à diminution ou majoration du prix antérieurement convenu.

4° - Toutes mutations immobilières, relatives aux lots privés dont se compose la Résidence, seront toujours affectées expressément de la condition résolutoire de rétrocession, en faveur des nouveaux lots privés à créer, des quotités nécessaires dans la copropriété (rappel du TITRE II - Chapitre troisième, Section A - ci-avant).

FIXATION DES PARTIES COMMUNES.

Les parties communes sont divisées en mille/millièmes.

Elles sont affectées comme suit:

1/ Appartement dénommé "Rez": quatre-vingts/millièmes:	80/1.000
2/ Appartements dénommés "I", "II", "III", "IV" et "V", chacun: cent quarante/millièmes; ensemble, pour les cinq appartements: sept cents/millièmes :	700/1.000
3/ Appartement dénommé "VI", cent vingt/millièmes:	120/1.000

4/ garages: chacun dix/millièmes;	
ensemble: cent/millièmes:	<u>100/1.000.</u>
TOTAL: mille/millièmes.	<u>1.000/1.000.</u>
=====	=====

CHAPITRE III.

PARTIES OU CHOSES PRIVATIVES.

SECTION A - Définition.

Sont parties ou choses privatives, sans que l'énumération qui suit soit limitative:

1.- Les planchers, parquets, carrelages et autres revêtements avec leur soutènement; le revêtement des murs et plafonnages avec leur décoration; les murs et cloisons intérieurs non portants; la mitoyenneté des murs intérieurs séparant les lots privés entre eux ou d'avec les parties communes; les portes palières et les portes intérieures; les fenêtres comprenant les châssis, les vitres, les volets et persiennes; les balcons, terrasses et coursives avec leur garde-corps métallique; les installations sanitaires; les installations de chauffage intérieures à chaque bien privé, les installations électriques, d'eau chaude et froide et de gaz, s'il y en a, ainsi que toutes les conduites à l'intérieur des lots privés et à leur usage exclusif et chutes jusqu'aux colonnes de descente; le combiné parlophone-ouvre-porte à l'intérieur de chaque lot privé; les compteurs ou décompteurs privés (électricité - eau chaude et froide).

2.- Tous les accessoires, à l'usage d'un lot privé et de ses dépendances privatives, se trouvant en dehors de ceux-ci, tels: les sonneries des portes d'entrée des biens privés, les plaques indiquant les noms et professions des occupants; toutes les canalisations à usage exclusif depuis les compteurs principaux ou jusqu'aux colonnes principales de descente.

3.- Les caves qui seraient éventuellement adjointes à un lot privé.

SECTION B - Statut des parties ou choses privatives.

1. - En principe, les propriétaires disposent et jouissent de leurs biens avec tous les droits, attributs et obligations attachés à la propriété, mais dans les limites tracées ci-après.

Ils ne peuvent, en tout cas, rien faire qui puisse nuire aux droits des autres copropriétaires ou compromettre la solidité de l'immeuble.

Ils peuvent modifier, comme bon leur semble et après avis d'un technicien compétent de leur choix, la distribution intérieure de leurs propriétés privées ou pratiquer des ouvertures dans les cloisons intérieures non portantes de celles-ci, en respectant strictement les choses ou parties communes qui y seraient logées et en supportant l'entière responsabilité des conséquences qui en résulteraient pour les dites parties communes et les autres propriétés privées.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions stipulées au TITRE IX - Paragraphe A du présent Acte de Base.

Il est interdit de modifier l'emplacement des radiateurs et la surface de chauffe sans l'approbation du Conseil de Gérance, et après avis d'un architecte ou du technicien en chauffage de leur choix, communiqué au dit Conseil de Gérance.

2. - Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions prévues au TITRE IX - paragraphe A du présent acte de base, et en outre s'il s'agit de l'architecture des façades à rue, avec l'accord de l'architecte auteur des plans, ou à son défaut, d'un architecte désigné par l'assemblée générale des copropriétaires.

Si des propriétaires négligent d'effectuer les travaux nécessaires à leurs propriétés et exposent par leur inaction les autres propriétaires, le syndic aura tous pouvoirs pour faire procéder d'office aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privés, après un préavis lui adressé par lettre recommandée et resté sans effet pendant trente jours.

3. - Les caves suivront nécessairement le sort du lot auquel elles sont attachées. Elles ne peuvent être cédées en propriété ou en jouissance que d'un lot à un autre lot.

TITRE IV - REGLES RELATIVES A LA VENTE DES LOTS PRIVES.

CHAPITRE I.

GENERALITE.

L'ensemble à ériger par les comparants est destiné à être vendu par lots privés tels qu'ils sont déterminés ci-avant ou qu'ils résulteront de toutes subdivisions ultérieures valablement constatées. Chacun des lots possédera une quote-part dans les parties-communes.

La comparante procèdera à la vente des lots soit sur plan, soit en cours de construction, soit construits.

1./ La vente sera conclue et constatée au moment de la signature entre parties d'une convention privée, préalable à la passation de l'acte notarié, qui contiendra les déclarations et mentions habituelles en la matière ainsi que celles rendues obligatoires par toutes dispositions et réglementations légales en vigueur et à laquelle seront annexés les documents dont la loi prescrit la remise à l'acquéreur.

2./ Etant donné le caractère indivisible de la construction et le fait que l'exécution intégrale des travaux intéresse la masse des propriétaires, aucun futur propriétaire ne pourra, de sa seule autorité, résilier le contrat conclu entre lui et les comparants.

3./ Sauf stipulation contraire expresse contenue dans la convention privée de vente, l'acte notarié constatant celle-ci sera passé, avec paiement des sommes exigibles à ce moment, dans les quatre mois à peine de résolution de la vente et de tous dommages et intérêts.

CHAPITRE II.

VENTES SOUMISES A LA LOI DU NEUF JUILLET MIL NEUF CENT SEPTANTE ET UN.

Il s'agit des ventes concernant des lots à usage résidentiel ou à usage mixte d'habitation et d'exercice d'une profession, soit sur plan, soit en cours de construction, et pour autant que le prix soit exigible en un ou plusieurs paiements avant mise en état d'habitabilité avec jouissance suffisante des parties communes.

Les dispositions régissant ces ventes découlent du présent chapitre, de toutes les règles du Code Civil concernant la vente (les lots étant considérés dans leur état futur de parachèvement complet) ainsi que des prescriptions de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction et de ses arrêtés d'exécution.

Elles sont reprises dans un document appelés "Cahier des Clauses et Conditions générales régissant la vente des lots privés constituant l'ensemble immobilier "Résidence MERCURE" à Wareme, lequel est déposé ce jour au rang des minutes du Notaire REARD soussigné.

Un exemplaire de ce Cahier sera remis aux candidats acquéreurs, avec les autres documents exigés par la loi, dans le délai prévu par celle-ci.

Tout acquéreur devra, dans l'acte de vente le concernant, déclarer en avoir pleine connaissance, reconnaître en posséder un exemplaire et s'engager à en respecter toutes les stipulations comme si elles étaient reproduites au dit acte.

CHAPITRE III.

VENTES NON SOUMISES A LA LOI

DU NEUF JUILLET MIL NEUF CENT SEPTANTE ET UN.

Il s'agit des ventes concernant des lots entièrement terminés (c'est-à-dire en état d'habitabilité et avec jouissance suffisante des parties communes) quelle que soit leur utilisation ou de lots à usage professionnel exclusif ou encore de lots à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et d'exercice d'une profession acquis sur plan ou en cours de construction mais dont le prix est exigible à la mise en état d'habitabilité au vœu de la loi.

Ces ventes se feront suivant les règles habituelles en la matière, les conventions des parties et les stipulations particulières du cahier des clauses et conditions générales dont question ci-dessus, dans la mesure où l'application n'en est pas réservée aux lots résidentiels ou à usage mixte d'habitation et d'exercice d'une profession vendus sur plans ou en voie de construction.

1.) Si la vente porte sur un lot à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et d'exercice d'une profession, la convention privée devra mentionner que la réception provisoire est ou non acquise.

Si la vente intervient avant cette réception, la convention devra mentionner que le lot est vendu dans son état actuel ou devra constater l'achèvement tant des parties privatives que des parties communes. A défaut d'une de ces mentions, le régime prévu pour les ventes soumises à la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un (Chapitre II ci-avant) sera applicable, sauf si le prix d'achat n'est exigible qu'après mise en état d'habitabilité au vœu de la loi.

2.) En cas de vente d'un lot à usage professionnel exclusif, la convention privée déterminera, par une déclaration expresse de l'acquéreur faite sous son entière responsabilité, que le lot sera affecté à un usage excluant toute habitation au sens de la loi, du moins jusqu'à la réception définitive des parties communes; il en résultera que l'acquéreur s'engage par le fait même à maintenir une occupation excluant toute habitation jusqu'à cette réception, sous peine de tous dommages et intérêts.

A défaut de cette stipulation, la vente sera automatiquement soumise au régime de la dite loi et aux dispositions du Cahier des Charges et Conditions générales dont question au Chapitre I qui précède.

Le régime ainsi fixé sera applicable à ces ventes, à l'exception toutefois des dispositions relatives au cautionnement légal et à la réception définitive des parties privatives, laquelle sera acquise de plein droit dès que les divers manque-

ments ou malfaçons éventuellement constatés au procès-verbal de réception provisoire auront été corrigés par les constructeurs ce qui sera possible dès avant la réception des parties communes.

3.) Dans tous les cas de non application de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un, l'acquéreur paiera le prix au plus tard le jour de la signature de l'acte notarié ou si la vente concerne un lot à usage professionnel exclusif, suivant les modalités convenues, le tout sous déduction des acomptes qui auraient déjà été versés.

CHAPITRE IV.

OUVERTURE DES COMPTEURS - GARANTIES.

Le placement et l'ouverture des compteurs (eau, électricité et éventuellement gaz et raccordement téléphonique) ainsi que les garanties à verser aux régies concernées sont du ressort exclusif et à charge de chaque propriétaire individuellement.

Il appartiendra donc à chacun de se mettre en rapport avec les Régies pour procéder aux formalités.

CHAPITRE V.

FRAIS DES ACTES NOTARIES - TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE - TAXE DE BATISSE.

Outre le prix ou la partie de celui-ci exigible lors de la signature de l'acte notarié de vente, l'acquéreur paiera la quote-part lui incombant dans les frais de l'acte de base ainsi que les frais de l'acte notarié, calculés notamment sur base du tarif légal des honoraires et des droits d'enregistrement sur la valeur des quotités de terrain faisant partie du lot vendu, ainsi que sur les charges.

Il aura en outre à supporter la taxe sur la valeur ajoutée sur les factures qui seront dressées par les comparants et portant sur l'intégralité des travaux.

En cas de vente d'un lot privé postérieurement au trente et un décembre de l'année suivant celle au cours de laquelle ce lot aura été pour la première fois enrôlé au précompte immobilier, la taxe sur la valeur ajoutée ne sera plus due et les frais dus sur l'acte notarié seront ceux d'une mutation normale d'immeuble bâti, comprenant notamment le paiement du droit d'enregistrement sur la totalité du prix et des charges.

La taxe de bâtisse éventuellement enrôlée par la Ville de WAREMME sera considérée comme une obligation personnelle à charge des futurs propriétaires de biens privés et supportée par chacun d'eux sur la base qui résulte des dispositions réglementaires ou, à défaut, en proportion de ses droits dans les parties communes.

TITRE V - SERVITUDES - OBLIGATIONS DIVERSES.

La conception et la construction de l'ensemble immobilier en lots privés distincts et sa soumission au régime de l'article 577/bis du Code Civil amènent nécessairement la naissance

de rapports d'interdépendance entre les lots privés ainsi qu'entre ceux-ci et les parties communes. Ces rapports d'interdépendance constituent des situations de fait qui, par la division effective de l'ensemble en propriétés privées distinctes, sont constitutives de servitudes par destination du père de famille (articles 692 et suivants du Code Civil).

D'autres servitudes conventionnelles seront constituées par le présent acte.

Enfin, diverses obligations, devenant contractuelles par la signature de leur acte d'acquisition, seront imposées aux acquéreurs.

A./ Servitudes du père de famille:

Dans cette catégorie, il faut ranger non limitativement:

1°) Les servitudes de vue ou de surplomb qui pourraient exister d'un bien sur un autre ou des propriétés privées sur la copropriété (ou vice versa).

2°) L'existence et le passage à travers des propriétés privées ou des parties communes, de canalisations et conduits de toute nature (égouts, eau, électricité, téléphone, radio, télévision et éventuellement gaz et caetera), de gaines de ventilation, de trémies aux ordures, et caetera.

3°) L'existence de toutes tuyauteries et notamment les chutes et descentes d'eaux pluviales, d'égouts, d'eaux usées, chambres de visite, et caetera.

4°) Et, en général, l'existence dans les propriétés privées et dans les parties communes de tous appareillages ou services communs au sens le plus large ainsi que de toutes situations dérivant de la copropriété ou de la vie en commun et grevant les parties communes ou les lots privés.

B./ Servitudes conventionnelles:

Les servitudes suivantes sont créées qui grèvent à titre réel et perpétuel tant les parties communes que les parties privatives ou leur bénéficieront:

1°) Les garages sont grevés d'une servitude de non-exhaussement au profit des lots privés des étages.

2°) Servitude grevant les caves en sous-sol à convertir en abris si la nécessité en était reconnue par le syndic.

3°) Servitude grevant les terrasses et coursives (privées ou communes) ainsi que les toitures, pour permettre le passage de tous les occupants de l'ensemble immobilier ou ouvriers y étant occupés pour travaux d'entretien et de réparation (même aux parties ou choses privatives), les déménagements et l'évacuation.

C./ Obligations et dispositions diverses:

1° - D'une manière générale, chaque propriétaire ou occupant d'un bien privé aura l'obligation de laisser effectuer aux parties communes, notamment à celles traversant les biens privés ou accessibles par ceux-ci, tous travaux d'entretien, de réparation et de remplacement, sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef. Sauf cas d'urgence, l'occupant sera prévenu vingt-quatre heures d'avance.

Dans la mesure du possible, aucun travail de ce genre ne sera exécuté les samedi et dimanche, ni du premier juillet au trente et un août. Tous dégâts occasionnés aux biens privés seront réparés aux frais de la copropriété.

Au sujet de ce qui précède, les précisions suivantes sont édictées:

Les copropriétaires donnent - et au besoin ceci constitue un mandat contractuel - au syndic le libre accès à leur propriété occupée ou non, mais seulement pour lui permettre d'examiner l'état des choses communes et de prendre des mesures d'intérêt commun, étant bien entendu qu'il n'a pas le droit de déranger constamment ou intempestivement les occupants.

En cas de nécessité absolue ou d'urgence, le syndic pourra pénétrer dans les appartements en l'absence de l'occupant, à charge de justifier à celui-ci de la raison de cette action et de lui faire rapport de tout par écrit.

Tous les copropriétaires et occupants devront supporter les échafaudages nécessaires pour la réfection de la peinture ou du récrépiage des façades, la réparation des toitures, terrasses, et caetera.

De même, les copropriétaires doivent donner libre accès à leurs locaux privés, sans indemnité, aux architectes ou entrepreneurs et exécutants des réparations et travaux nécessaires aux choses communes ou privatives appartenant à d'autres copropriétaires, même si ces travaux durent plus de quarante jours.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité toutes les réparations aux choses, qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

Les hommes de métier pourront donc avoir accès dans les parties où devront s'exécuter les dits travaux et les matériaux à mettre en oeuvre pourront donc, pendant toute cette période, être transportés dans les parties communes de l'immeuble.

S'il s'agit de travaux d'une certaine importance, le syndic pourra exiger le placement d'un monte-charge extérieur, avec accès des ouvriers par échelle et tour.

De même, pendant toute la durée des travaux de la construction de l'immeuble, les copropriétaires devront également supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services

communs au cours des travaux de parachèvement aux parties communes ou autres parties privatives de l'immeuble.

2° - Lors de la livraison des biens, les acquéreurs devront reprendre et continuer jusqu'à leur expiration, les contrats conclus par les comparants pour le service, la conservation et l'entretien de la Résidence, soit avec les compagnies d'assurances, les sociétés pétrolières ou autres, les sociétés agréées pour l'entretien technique des ascenseurs, les sociétés chargées de la vente ou de la location des compteurs de chaleur, calorimètres ou autres, les entreprises de nettoyage, la présente énumération étant exemplative et non limitative.

En principe, les contrats relatifs aux assurances en général et à la fourniture de combustible pour le chauffage, sont conclus pour une période de dix ans.

TITRE VI - RESERVE DE MITOYENNETE.

Les comparants se réservent le droit exclusif de percevoir à l'avenir la créance afférente à la cession ou l'utilisation de la mitoyenneté des murs à édifier à cheval sur les limites séparant les terrains d'assiette de l'ensemble des fonds limitrophes.

Cette réserve a uniquement pour but de permettre aux comparants de percevoir à leur profit exclusif l'indemnité qui sera due par les voisins qui voudraient faire usage de ces murs.

En conséquence, les comparants auront le droit de procéder seuls au mesurage, à l'estimation et au transfert de ces mitoyennetés, d'en percevoir le coût et d'en délivrer quittance.

Si pour un motif quelconque, l'intervention des copropriétaires des parties communes était jugée nécessaire ou simplement souhaitable pour assurer la perfection de l'opération, ils devront prêter gratuitement leur concours, dès qu'ils en seraient requis et sans frais pour eux.

La réserve faite ci-dessus par les comparants étant celle d'un simple droit de créance, ceux-ci ne pourront jamais être tenus de supporter à l'avenir les frais de protection, d'entretien, de réparation ou de reconstruction des murs et pignons mitoyens, ni même de participer à ces travaux sous quelque forme que ce soit ou de supporter une responsabilité quelconque découlant du droit de mitoyenneté. Tous ces frais et responsabilités incomberont exclusivement à la copropriété.

TITRE VII - HYPOTHEQUE EVENTUELLE - DELEGATION.

Les comparants auront toujours le droit, en qualité de vendeur, de faire prendre à leur profit l'inscription hypothécaire d'office pour garantir la partie du prix non quittancée dans l'acte de vente.

Ils pourront également renoncer à cette garantie, à la condition que l'acquéreur donne mandat irrévocable, dans l'acte de vente, pour faire affecter conventionnellement en hypothèque, à ses frais, au profit des comparants, les biens acquis par

lui, à la sûreté du paiement de toutes sommes restant dues sur le prix, de trois années d'intérêts au taux fixé dans l'acte notarié ainsi que du remboursement de tous frais de poursuites et d'exécution et de tous autres débours et frais non privilégiés, dont le montant sera estimé pour la prise d'inscription à dix pour cent du principal restant dû avec un minimum de dix mille francs.

Enfin, si avant le paiement total de son prix d'acquisition, un acquéreur voulait contracter un emprunt hypothécaire en donnant en garantie le bien privé acquis par lui, il devra obtenir préalablement l'autorisation des comparants, faire stipuler dans l'acte d'emprunt que les fonds provenant du prêt devront servir exclusivement et à due concurrence au paiement de toutes les sommes restant dues au constructeur sur les prix, intérêts, taxe à la valeur ajoutée et frais et en faire la délégation au profit des comparants.

TITRE VIIbis.- DROIT DE PREFERENCE.

En cas de mise en vente de gré à gré d'un garage, un droit de préférence à prix égal sur tout autre amateur, est réservé aux propriétaires d'appartements dans la résidence, sauf dans le cas où le dit garage est réalisé en même temps qu'un bien privatif appartenant au même propriétaire ou s'il s'agit d'une aliénation amiable faite directement entre copropriétaires de la résidence.

Les modalités d'application de ce droit sont déterminées à l'article 63bis du règlement général de copropriété.

TITRE VIII.- RENONCIATION AU DROIT D'ACCESSION.

A/ Pour permettre la réalisation de leur programme de construction, les promoteurs s'engagent à exécuter à leurs frais, risques et périls, et moyennant les autorisations préalables des instances compétentes, les travaux d'aménagement du sol et de construction de la Résidence. Les dits constructeurs déclarent avoir pris seuls, à l'entière décharge des futurs co-propriétaires de lots privés dans l'immeuble, toute responsabilité au sujet de ces travaux et de leurs suites éventuelles tant à leur égard qu'à l'égard de tous tiers et spécialement des voisins.

A ce sujet, il est expressément stipulé que les constructeurs auront à régler, à leurs frais, risques et périls, toutes contestations qui pourraient naître avec quiconque du chef ou à l'occasion des travaux de démolition et de reconstruction et devront répondre seuls de toutes condamnations éventuelles.

En outre, à partir de ce jour, toutes taxes et impositions grevant ou pouvant grever les dits biens, et trouvant leur origine dans les travaux à faire, seront à la charge exclusive des constructeurs, à moins qu'elles ne soient enrôlées dans le chef des propriétaires de biens privatifs de la Résidence, en cette qualité.

B/ Tous les copropriétaires du futur complexe immobilier devront affirmer leur parfait accord pour se céder mutuellement

et réciproquement leur droit d'accession immobilière.

Ce droit vise tout ce qui ne se rapporte pas, pour chacun des copropriétaires, aux appartements et aux garages pour voitures automobiles dont il acquiert la propriété privative, et aux quotités afférentes à ces biens dans les parties communes du Complexe.

Cette renonciation entraîne, par voie de conséquence, la division du complexe en parties communes ou d'usage général et en parties privatives.

La cession dont il s'agit est faite moyennant cession réciproque du droit des autres copropriétaires.

TITRE IX - MODIFICATIONS A L'ACTE DE BASE.

Le présent Acte de Base constitue, avec ses annexes, le STATUT de l'ensemble immobilier dénommé "Résidence MERCURE".

Par le seul fait de l'acquisition ou de l'usage d'un lot privé, les propriétaires, usufruitiers, usagers, leurs ayants droit et ayants cause auront l'obligation de se conformer à toutes ses clauses, conditions, obligations et charges.

L'Acte de Base est immuable et aucune modification ne peut y être apportée qu'en respectant les règles contenues au présent TITRE.

Paragraphe A./

En règle générale, les modifications au présent statut devront, pour être valables et exécutoires:

1- être prises en assemblée générale extraordinaire des propriétaires, convoquée spécialement par écrit (voir Règlement général de Copropriété, article 4), l'avis de convocation devant contenir de manière précise et avec justifications éventuelles, l'objet des modifications proposées;

2- pour autant que la dite assemblée réunisse des propriétaires possédant au moins les quatre-vingts pour cent des quotités de copropriété; toutefois, si cette condition n'est pas réalisée, une seconde assemblée, convoquée dans le mois de la même manière que la première, sera valablement constituée quel que soit le nombre de quotités représentées;

3- être votées et décidées par une majorité qualifiée d'au moins septante-cinq pour cent des voix valablement émises;

4- être notifiées aux propriétaires absents et non représentés (voir Règlement général de Copropriété, article 5 in fine);

5- n'avoir pas fait l'objet du recours prévu à l'article 49 du dit Règlement général de Copropriété.

Paragraphe B./

Si pour une cause quelconque, l'immeuble venait à être démoli ou nécessitait des réparations onéreuses (celles dont

le coût dépasserait les trois quarts de la valeur de l'immeuble), le régime de la copropriété ne pourrait être maintenu que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires réunissant au moins les quatre-vingts pour cent des quotités en copropriété et statuant à la majorité des quatre-vingt-cinq pour cent des voix (voir à ce sujet l'article 35 - b du Règlement général de Copropriété).

Ceci, sans préjudice à l'application des autres règles contenues au paragraphe A ci-avant.

Paragraphe C./ Acte notarié.

Toutes les modifications apportées ultérieurement aux dispositions du présent Statut Immobilier devront être constatées par acte notarié afin d'être rendues opposables aux tiers, et notamment aux propriétaires absents ou opposants, par la transcription à la Conservation des Hypothèques; les frais de cet acte incomberont, à titre de charge commune, aux copropriétaires.

Remarque: Devront également être constatées par acte notarié, aux frais des comparants, les modifications diverses qu'ils se sont réservés de pouvoir apporter jusqu'à la réception définitive des parties communes (voir notamment TITRE II - Chapitre troisième - Section A).

TITRE X - REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

Dans le but de régler tout ce qui concerne la vie en commun et notamment l'administration, la jouissance, l'usage, la conservation, l'entretien, la sauvegarde et la reconstruction éventuelle de l'immeuble ainsi que les règles de bon voisinage et de cohabitation, les comparants ont établi le Règlement général de Copropriété qui est annexé au présent acte.

La durée de ce règlement est limitée à celle de la copropriété.

Ses objets principaux sont d'une part l'organisation de la vie en commun (administration, charges communes, services communs, entretien, assurances, et caetera) et d'autre part le règlement d'ordre intérieur.

Le Règlement général de Copropriété n'est pas de statut réel mais il sera imposé obligatoirement à tous ceux qui seront titulaires d'un droit de propriété, d'usufruit ou de jouissance sur une partie quelconque de l'ensemble immobilier.

Sauf les exceptions y prévues, il peut être modifié par l'assemblée générale des propriétaires, convoquée extraordinairement, réunissant les deux tiers des quotités de copropriété et statuant à la majorité simple des voix valablement émises. Les modifications seront consignées au registre des délibérations des assemblées générales et signées par le bureau et le syndic; elles seront portées à la connaissance de tous les propriétaires.

TITRE XI - DISPOSITIONS FINALES.

1.- Tout intéressé pourra toujours prendre connaissance mais sans déplacement, auprès du syndic, du Statut Immobilier de l'ensemble avec ses annexes ainsi que de ses modifications.

2.- FRAIS:

Les frais, droits et honoraires des présentes sont estimés à cent vingt francs par millième dans les parties communes.

Ils constituent la première charge commune et seront portés en compte de chaque propriétaire, lors de son acquisition.

3.- ELECTION DE DOMICILE:

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite en l'Etude de Maître Paul REARD, notaire soussigné.

DONT ACTE.

Fait et passé à Waremmes, en l'étude.

Lecture faite, les comparants ont signé avec nous, notaire.

Suivent les signatures.

Enregistré treize rôles deux renvois à Waremmes le 14 mars 1983, volume 399, folio 64, case 11, reçu: deux cent vingt-cinq francs. Le Receveur: (sé) J. HUBAR.



PERMIS DE BATIR

GENRE : construction d'un immeuble à appartements avec garages.

Ville de

Province de

Demande n° 48

WAREMME

LIEGE

N° Réf. Urbanisme : 258.017

Numéro postal 4370

LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite par Monsieur A. LENAERS, r. de la Colline, 30 KERNIEL

relative à un bien sis av. G. Joachim

et tendant à construire un immeuble à appartements avec garages

Attendu que l'avis de réception de cette demande porte la date du 2.6.82.

Vu la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, modifiée par les lois du 22 avril 1970 et du 22 décembre 1970 ;

Vu l'article 90, 8° de la loi communale, tel qu'il est modifié par l'article 71 de la susdite loi ;

Vu l'arrêté royal du 6 février 1971 sur l'instruction et la publicité des demandes de permis de bâtir ;

(1) Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan particulier d'aménagement approuvé par le Roi ;

~~(1) Attendu qu'il n'existe, pour le territoire où se trouve situé le bien, qu'un plan particulier prévu par l'article 17 de la loi organique du 29 mars 1962 et approuvé par l'arrêté royal du~~

(1) Attendu que le bien ne se trouve pas dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé ;

~~(1) Attendu que le bien se trouve dans le périmètre d'un lotissement autorisé, mais dont le permis est périmé ;~~

(1) Attendu qu'il existe, pour le territoire où se trouve situé le bien, un plan général d'aménagement approuvé par

arrêté royal du 13 septembre 1961 ; que, par sa décision du

le Collège a proposé de déroger ;

(1) aux prescriptions graphiques dudit plan ;

~~(1) à l'article (s) ----- des prescriptions dudit plan, en ce qui concerne~~

(2)

(1) Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en vertu de l'arrêté royal du

6 février 1971 ; que réclamation(s) (n') a-ont été introduite(s) ;

(1) que le Collège en a délibéré ;

~~(3) Vu les règlements généraux sur les bâtisses ;~~~~(3) Vu le règlement communal sur les bâtisses ;~~

Attendu que le dispositif de l'avis conforme émis par le fonctionnaire délégué est libellé comme suit

Les travaux projetés sont acceptables pour l'endroit considéré.

ARRETE

ART. 1er - Le permis est délivré à M. LENAERS A. de KERNIEL

qui devra :

1°) respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué ;

2°) (4)

(5) ART. 2. - Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au-delà du

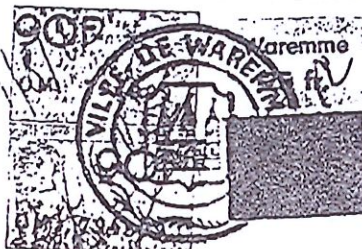
ART. 3. - Expédition du présent arrêté est transmise au demandeur et au fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de suspension.

ART. 4. - Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins 8 jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes.

ART. 5. - Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements, notamment la réglementation générale sur la protection du travail.

Pour le Collège :

Le Secrétaire,

pr Le Bourgmestre,
Le 1er Echevin,