

Les coffres, conduits et têtes de cheminée sont à usage commun.

#### 10.- Toit.

Le toit est un élément commun. Il comprend l'armature, le hourdage et le revêtement. En font partie intégrante, les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, de même que les galetas et lucarnes s'ils sont immédiatement sous le toit, et à défaut de dispositions contraires des titres ou du règlement de copropriété.

#### 11.- Façades.

La façade est un gros mur, par conséquent, un élément commun.

A la façade doit être assimilée la décoration comprenant les ornements en saillie, par exemple les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les seuils de fenêtres et de portes-fenêtres, les balcons et les terrasses avec leurs accessoires.

#### 12.- Fenêtres.

Les fenêtres et portes-fenêtres avec leurs châssis, leurs vitres, volets et persiennes, sont des éléments privés.

Dès lors, les éventuels travaux de peinture sont pris en charge par chaque propriétaire.

#### 13.- Canalisations - Raccordements généraux.

Les descentes d'eaux pluviales et sterputs, le réseau d'égouts avec sterputs et accessoires, les raccordements généraux d'eau, gaz, mazout et électricité ainsi que les compteurs et accessoires y relatifs, les décharges, les chutes et la ventilation de ces dispositions y compris les accès, en un mot toutes les canalisations de toute nature intéressant la copropriété sont parties communes.

Font exception, les canalisations à usage exclusif d'un lot privé, mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur du lot privé desservi.

### CHAPITRE III. DIVISION DU COMPLEXE.

Il est attribué à chaque appartement 25/100èmes des parties communes aux entités 1 et 2.

Il est attribué à chaque appartement 50/100èmes des parties communes sensu stricto à ceux-ci.

#### Valeur respective des lots privés.

Conformément à la loi, la quote-part des parties communes afférentes à chaque partie privée a été fixée en tenant compte de la valeur respective de celle-ci fixée en fonction de sa superficie au sol nette, de son affectation et de sa situation.

Pour déterminer cette valeur, il a été pris comme référence, celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque), sans qu'il doive être tenu compte notamment des matériaux utilisés pour la finition et l'embellissement de l'immeuble ou des modifications effectuées aux alentours de l'immeuble.

Cette valeur intrinsèque est indépendante du prix de vente des lots privés.

Il est formellement stipulé que, quelles que soient les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privés, notamment par suite de modifications ou de transformations qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble ou par suite de toutes autres circonstances, la répartition des quotes-parts de copropriété telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires.

### CHAPITRE IV. SERVITUDES.

#### A.- Généralités.

La division de la Résidence peut amener l'existence d'un état de fait constitutif de servitudes entre les divers fonds privés qui le composent et entre les fonds privés et communs.

Ces servitudes prendront naissance dès l'aliénation du premier lot ; elles trouveront leur origine dans la convention des parties ou leur destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code Civil.

Chacun des propriétaires des lots privés dans le complexe faisant l'objet du présent acte, s'engage à les respecter. Il en est notamment ainsi :

- a) des vues ou surplombs qui pourraient exister d'une partie privée sur l'autre ;
- b) des descentes d'eaux pluviales et résiduaires, d'égouts, et cætera ;
- c) du passage de canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, antenne, et cætera) leur libre usage ne peut être en rien entravé ; les propriétaires devront se prêter aux travaux nécessités par l'usage, la réparation, l'entretien, le renouvellement de ces canalisations et conduits, laissant le libre accès par leur propriété privée ;
- d) des terrasses ou balcons qui seront, en cas de nécessité, grevés d'une servitude permettant le passage de tous les occupants de la Résidence, pour permettre leur évacuation ;
- e) de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privées ou entre celles-ci et les parties communes que révéleront les plans ou leur exécution, au fur et à mesure de la construction ou encore l'usage des lieux.

### TITRE IV. VENTE.

Les contrats translatifs de propriété ou de jouissance des biens privés dans la Résidence devront contenir la mention expresse que les intéressés ont une parfaite connaissance des présentes par la communication préalable ; qu'ils sont subrogés dans tous les droits et obligations en résultant, et qu'ils s'obligent à les respecter et à les faire respecter en leur forme et teneur, par tous les ayants-droits et à tout titre indivisiblement tenus.

#### TITRE V. ORGANISATION DE LA COPROPRIETE.

##### A.- Généralités.

La comparante confirme que la nature du bien érigé ne justifie pas l'application des articles 577-3 et suivants nouveaux du Code Civil.

En conséquence, la présente copropriété sera organisée par l'article 577-2 paragraphe 9 du Code Civil, sous réserves des dérogations éventuelles et des précisions qui vont suivre.

##### B.- Opposabilité aux tiers.

Les stipulations des présentes et les servitudes qui peuvent en dépendre s'imposent à tous comme étant de statut réel et seront opposables aux tiers par le fait de leur transcription au bureau des Hypothèques compétent.

Ces stipulations du statut réel ne pourront jamais être modifiées que par décision unanime des copropriétaires de la Résidence.

##### C.- Charges communes.

Les charges communes sont, d'une manière générale, les dépenses relatives à la conservation, l'entretien, l'utilisation et la réparation des parties communes ; les frais de consommation des installations communes, notamment de chauffage pour ceux des copropriétaires qui y seront raccordés ; les indemnités dues par la copropriété constituée en faute ; les primes des assurances diverses des choses communes, la responsabilité des copropriétaires ou résultant de dispositions légales ; les frais de reconstruction des choses communes détruites.

Elles sont en principe réparties entre les copropriétaires en fonction des quotités leur attribuées dans les parties communes à l'exception du coût de l'entretien dudit jardin supporté exclusivement par le propriétaire concerné et en bénéficiant.

Toutefois dans le cas où un copropriétaire ou occupant augmenterait de son fait ou son utilisation les charges communes où imposerait des mesures de sécurité ou d'assurances particulières, il augmentera sa quote-part d'intervention dans lesdites charges.

A défaut d'accord entre les copropriétaires, le litige sera porté devant le Tribunal compétent à la requête de la partie la plus diligente.

##### D. Chauffage – eau – électricité.

L'objet du présent article est de déterminer les éléments du bien divisé qui doivent être considérés communs et privés.

Sont présumées communes, les parties du bâtiment ou du terrain affectées à l'usage de tous les copropriétaires.

##### 1.- Sol.

Le sol bâti est représenté par l'aire sur laquelle repose le rez-de-chaussée de l'édifice divisé; le sous-sol, par l'espace existant en profondeur en-dessous de ladite superficie.

Toute la parcelle bâtie est réputée commune.

##### 2.- Gros murs.

On appelle gros mur celui qui a sa fondation dans le sol de manière que s'il était détruit l'immeuble ne serait plus entier. Ils sont communs.

##### 3.- Murs intérieurs séparant des lots privés.

Envisageant le cas de mur séparant deux lots et qui n'est pas un gros mur: pareil mur est purement mitoyen parce qu'il ne peut servir qu'à l'usage exclusif des deux lots privés qu'il sépare.

La même solution doit être adoptée pour la cloison séparant deux terrasses privées, qui doit être considérée comme mitoyenne.

##### 4.- Murs extérieurs séparant les locaux privés.

Le mur séparant un lot privé de locaux communs de l'édifice, doit être considéré comme mitoyen.

##### 5.- Murs intérieurs d'un lot privé.

Les murs qui séparent les diverses pièces d'un lot privé sont privés pour autant qu'ils ne servent pas de soutien au bâtiment.

##### 6.- Murs (revêtements et enduits).

Les revêtements et enduits des murs communs, à l'intérieur des locaux privés, sont privés; à l'extérieur ils sont communs.

##### 7.- Plafonds et planchers - gros œuvre.

Le gros-œuvre des sols et plafonds est un élément commun.

##### 8.- Plafonds et planchers - Revêtements et enduits.

Les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que des sols communs, parquets ou carrelages, sont des éléments communs dans la mesure où ils ne concernent pas un élément privé.

##### 9.- Cheminées.

Quatrième et dernier  
feuillet double



buanderie, un water-closet, un dégagement, deux chambres, une salle de bains.

**Au deuxième étage :**

**Parties communes :**

La moitié indivise du hall d'entrée commun aux appartements 3 et 4 d'une superficie de dix mètres carrés.

**Parties privatives :**

L'appartement numéro 4 repris sous teinte ocre d'une superficie de cent trois mètres carrés vingt-sept décimètres carrés comprenant un hall d'entrée, un salon, une salle à manger, une cuisine, une buanderie, un water-closet, un dégagement, deux chambres, une salle de bains, une terrasse.

**Parties communes et parties privatives de terrain :**

**Parties communes :**

La moitié indivise du terrain commun aux entités 1 et 2 d'une superficie de onze mètres carrés.

Tel que ce bien est repris sous teinte « bleu pétrole » au plan dressé par Monsieur GILLARD dont question ci-avant.

La partie de terrain commune aux appartements 3 et 4 reprise sous teinte verte d'une superficie de trente-trois mètres carrés.

**Parties privatives :**

Le terrain repris au plan dont question ci-avant sous teinte mauve, d'une superficie de deux cent quinze mètres carrés repris sous le vocable jardin, qui est rattaché à l'appartement 3.

Le terrain repris au plan dont question ci-avant sous teinte ocre, d'une superficie de dix mètres carrés, qui est rattaché à l'appartement 4.

**CHAPITRE II. PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES –  
PRINCIPES – DIRECTIVES.**

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux lots privatifs suivant un mode de répartition énoncé ci-après.

Cette répartition sera acceptée irrévocablement par tous comme définitive, quelles que soient les modifications apportées aux parties privatives pour améliorations, embellissements ou autres, sauf ce qui est dit ci-dessus et sous réserve de l'unanimité de tous les copropriétaires et de leur droit d'agir en justice.

Les parties communes ne pourront jamais, vu leur indivisibilité et destination, faire l'objet d'un partage ou d'une licitation.

Sous réserve des servitudes constituées ci-avant concernant le passage de certaines canalisations et la situation des compteurs, chaque entité disposera de compteurs distincts pour l'eau et l'électricité qui se trouvent dans les communs du sous-sol.

**E. Réparations.**

Les réparations aux parties communes devront être décidées de commun accord par les propriétaires à l'unanimité.

Toutefois, les réparations urgentes, pourront être décidées et commandées par un copropriétaire seul qui en surveillera l'exécution ; il n'aura besoin d'aucune autorisation préalable de l'autre copropriétaire.

Dans cette catégorie entrent toutes les réparations et travaux nécessitant une intervention immédiate, tels que tuyauteries crevées, conduites hors d'état, descentes des eaux de toitures, arrêt dans le fonctionnement d'appareillages communs, courts-circuits, et cætera.

F.- Droits et obligations des copropriétaires quant aux parties communes et des parties privatives.

**- Parties communes.**

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 présent acte.

Ce droit comporte pour chacun des copropriétaires l'obligation de respecter la destination actuelle des parties communes et d'en supporter, au prorata des quotités qui lui sont attribuées dans les parties communes, tous les frais d'entretien, de réparation, de renouvellement ainsi que les risques, charges et périls.

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.

L'hypothèque et tout droit réel établis sur un bien privé grevent de plein droit les fractions des choses communes qui en dépendent.

**- Parties privatives.**

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

Les entités privatives sont destinées à l'habitation.

Les copropriétaires ne peuvent rien faire qui puisse nuire aux droits des autres copropriétaires ou compromettre la solidité et la stabilité de l'immeuble. Sous cette réserve, ils peuvent modifier comme bon leur semble, 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 lesdites parties communes et les autres propriétés privées.

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 des copropriétaires prise à l'unanimité. Il en sera ainsi, notamment des portes d'entrée des différents lots, des fenêtres, volets, persiennes et de toutes les parties visibles de l'extérieur, et cela même en ce qui concerne la peinture.

Les propriétaires pourront établir des volets ou persiennes par exemple pour se garantir contre le vol ou l'effraction.

Les propriétaires pourront établir des installations de surveillance électronique contre le vol ou l'incendie et en user suivant les règlements de police, et de manière telle à ne pas troubler la jouissance de l'autre occupant de l'immeuble.

Ces installations seront établies au frais, risques et périls des propriétaires respectifs.

Les fils et accès ne pourront toutefois pas emprunter la façade de l'immeuble.

G. De la responsabilité et des assurances.

Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privées de l'immeuble, à l'exclusion cependant de tous dommages résultant du fait de l'occupant, seront supportées par tous les copropriétaires en fonction des quotités dégagées ci-avant, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires, par des voisins ou par des tiers quelconques.

La compagnie d'assurance sera choisie par les copropriétaires à l'unanimité.

Les risques à couvrir par une assurance commune seront, à tout le moins :

- l'incendie, pour un montant suffisant pour garantir la reconstruction de l'immeuble, et les risques accessoires ;
- la responsabilité civile du fait du bâtiment ;
- les dégâts des eaux.

Chaque propriétaire ou occupant peut, en outre, contracter à ses frais, toutes assurances complémentaires qu'il désire, pour autant qu'elles ne soient pas en contradiction avec les assurances de la communauté. Dans ce cas, il

de chacun des comparants à la copropriété indivise et à la propriété privée, tels qu'ils résultent de la loi et du présent acte de base.

### TITRE III. DESCRIPTION DU COMPLEXE.

#### CHAPITRE I. COMPOSITION DE LA RESIDENCE – PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES.

L'immeuble comprendra deux appartements dénommés appartement 3 et appartement 4 tels que repris au plan ci-annexé dont question ci-avant

##### **Parties communes et parties privées bâties :**

###### **Au rez-de-chaussée :**

###### **Parties communes :**

La moitié indivise du hall d'entrée commun aux entités 1 et 2 d'une superficie de dix mètres carrés.

Tel que ce bien est repris sous teinte « bleue pétrole » au plan dressé par Monsieur GILLARD dont question ci-avant.

Un dégagement et un local comprenant les compteurs, commun aux appartements 3 et 4 d'une superficie de seize mètres carrés soixante-quatre décimètres carrés.

Tel que ce bien est repris sous teinte verte audit plan de Monsieur GILLARD.

###### **Parties privées**

Un garage et deux caves d'une superficie de cinquante mètres carrés nonante-six décimètres carrés, tels que ces biens sont repris sous teinte mauve au plan dressé par la SPRL Filo Plan le vingt octobre deux mil dix, dont question ci-avant, qui sont rattachés à l'appartement numéro 3.

Un garage et une cave d'une superficie de vingt-neuf mètres carrés quatre vingt-huit décimètres carrés, tels que ces biens sont repris sous teinte ocre au plan dont question ci-avant, qui sont rattachés à l'appartement numéro 4

###### **Au premier étage :**

###### **Parties communes**

La moitié indivise du hall d'entrée commun aux appartements 3 et 4 d'une superficie de dix mètres carrés.

###### **Parties privées**

L'appartement numéro 3 repris sous teinte mauve d'une superficie de nonante-sept mètres carrés quarante-sept décimètres carrés, comprenant un hall d'entrée, un salon, une salle à manger, une cuisine, une

Troisième feuillet double



La partie commune construite reprise sous teinte « bleue pétrole » d'une superficie de dix mètres carrés, étant le hall commun aux deux entités.

La partie commune non bâtie reprise sous teinte « bleue pétrole » d'une superficie de onze mètres carrés, étant l'accès aux deux entités depuis la voirie.

Celles-ci sont attribuées pour moitié à l'entité 1 et pour moitié à l'entité 2.

Ceci exposé, la comparante nous a requis d'acter authentiquement, l'acte de base et le règlement de copropriété des appartements 3 et 4.

#### TITRE II. MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE.

En vue de permettre son existence et sa réalisation en propriétés privatives distinctes, la comparante déclare placer, par les présentes, l'ensemble immobilier prédécrit sous le régime de la copropriété accessoire et forcée prévu par l'article 577-2 paragraphe 9 du Code Civil et en conséquence, vouloir opérer la division de cet ensemble immobilier en parties communes et en parties privatives comme dit ci-après.

Dès à présent, la comparante déclare que la nature du bien ne justifie pas l'application des articles 577-3 et suivants nouveaux du Code Civil et déclarent vouloir user de la faculté prévue par l'article 577-3 paragraphe un in fine.

Par l'effet de ces déclarations, il est créé des lots privés formant les 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 bien privatif tel qu'il sera définitivement délimité et déterminé dans le présent acte constituera une entité juridique dans le chef de son propriétaire comprenant, en un ensemble indivisible, les 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 privé à un tiers, emporte nécessairement aliénation, simultanée de la partie privative proprement dite et de la quotité des parties communes qui en sont l'accessoire. De même, l'hypothèque et tout autre droit réel grevant un bien privatif grève à la fois la partie en propriété privative et exclusive et la quotité dans les parties communes qui y sont inséparablement attachées.

Par le seul fait de leur acquisition, les futurs propriétaires de l'immeuble renonceront au droit d'accession qui ne se rapporte pas pour chacun d'eux aux biens privatifs dont ils acquièrent l'entière et exclusive propriété et aux quotités y afférentes dans les parties communes.

Cette renonciation au droit d'accession aura pour effet d'assurer à la division du complexe en lots privés sa base légale et de confirmer les droits

aura seul droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait lui être allouée et en disposera à son gré.

Chaque occupant fera assurer son mobilier comme bon lui semble.

De leur côté, les locataires devront faire assurer leurs risques locatifs et le recours des voisins.

L'utilisation des indemnités sera réglée comme suit :

A) Si le sinistre est partiel à concurrence de moins de septante-cinq pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment, l'indemnité sera employée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera à charge de tous les copropriétaires.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent sera acquis aux copropriétaires en proportion de leurs parts dans les parties communes.

B) Si le sinistre est total ou partiel à concurrence de plus de septante-cinq pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment, l'indemnité devra être employée à la reconstruction, à moins d'une décision contraire des copropriétaires.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires.

Toutefois, le copropriétaire qui refuserait la reconstruction de l'immeuble sera tenu, si l'autre copropriétaire lui en fait la demande de céder à celui-ci tous ses droits dans l'immeuble mais en retenant la part lui revenant dans l'indemnité.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera fixé par deux arbitres nommés sur simple ordonnance, par le Président du Tribunal Civil de Liège à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les deux arbitres de s'adjoindre un troisième expert pour les départager ; en cas de désaccord sur le choix d'un tiers-arbitre, il sera nommé de la même façon. La décision du collège des arbitres sera définitive et sans appel.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leur part dans le bien commun.

#### TITRE VI.- MODIFICATION DE L'ACTE DE BASE.

Le présent acte de base ne pourra être modifié que par décision des propriétaires prise à l'unanimité, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété, la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci et les modifications de la répartition des quotes-parts de copropriété.

## TITRE VII.- DISPOSITIONS FINALES.

### A. Frais de l'acte de base.

Les frais, droits et honoraires des présentes seront supportés par les comparants, libre à eux d'en répercuter le coût sur les acquéreurs des lots privatifs.

### B. Dispense d'inscription d'office.

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription pour quoi que ce soit lors de la transcription du présent acte.

### C. Certificat d'état-civil.

Le Notaire soussigné certifie exact l'identité des comparants telle qu'elle est énoncée ci-avant au vu des pièces exigées par la loi.

### **FRAIS**

Les frais, droits et honoraires à résulter des présentes sont à charge des comparants et s'élèvent à la somme de mille sept cents euros (1.700,00 EUR).

### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par les parties en leur siège respectif

### **CLAUSE RELATIVE A LA TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE.**

Les parties reconnaissent que le Notaire instrumentant leur a donné lecture des articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Sur l'interpellation du notaire instrumentant, la SPRL CS CONCEPT déclare avoir la qualité d'assujetti à la TVA sous le numéro BE/0885.636.130 et Monsieur SCIFO Remo déclare ne pas être assujetti à la Taxe sur la Valeur

### **DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.**

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est dispensé de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, lors de la transcription des présentes.

### **DROITS D'ECRITURE (CODE DES DROITS ET TAXES DIVERS)**

Le notaire soussigné certifie avoir perçu le droit d'écriture afférent au présent acte soit la somme de cinquante euros (50,00 €).

Joséphine aux termes d'actes reçus par Maîtres Gustave LEDENT et Pierre LEFEVRE à Flémalle Haute le dix septembre mil neuf cent cinquante sept et le vingt deux décembre mil neuf cent septante et un, transcrits au troisième bureau des Hypothèques à Liège le quatre novembre mil neuf cent cinquante sept, volume 895, numéro 23 et le quatorze février suivant, volume 2663, numéro 26, et partie de Madame LEKEU Marie Zoé aux termes d'un acte reçu par Maître Marcel BIHET, notaire à Jemeppe, le vingt août mil neuf cent septante six, transcrit au troisième bureau des Hypothèques à Liège le deux septembre suivant volume 3444 numéro 6.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Paul WERA, Notaire de résidence à Montegnée, actuellement Saint-Nicolas et Maître Jean DENYS, Notaire de résidence à Flémalle, le sept avril deux mil huit, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Liège le dix-sept avril suivant, dépôt 3978, Monsieur et Madame CALIFICE – NELIS ont vendu le bien prédécrit à Monsieur SCIFO Remo.

3.-Le présent acte est soumis à toutes les clauses et conditions du permis d'urbanisme délivré par le collège des Bourgmestres et Echevins de la Commune de Flémalle en date du premier août deux mil huit.

4.- Les comparants déclarent, en vue d'opérations juridiques diverses, diviser le bien en deux entités, chacun d'elles devant constituer une propriété distincte, avec comme accessoires, une fraction des parties communes qui seront d'un usage commun à ces diverses entités, le tout régi par les dispositions de l'article 577-2 paragraphe 9 du Code Civil, ainsi que par celles du présent acte de base.

**Entité 1** : Il s'agit d'une maison d'habitation érigée à gauche de la parcelle pour un observateur se trouvant sur la voirie face à celle-ci.

La partie de terrain sur laquelle ladite maison est érigée a une superficie de deux cent trente-neuf mètres carrés quarante-neuf décimètres carrés telle qu'elle est reprise sous teinte blanche, jaune et rose au plan ci-annexé.

Ainsi qu'il a été dit ci-avant, une demande de permis d'urbanisme modificatif a été introduite auprès de la Commune de Flémalle en vue de subdiviser ladite maison en deux appartements distincts, (appartements 1 et 2).

**Entité 2** : Il s'agit de deux appartements érigés à droite de la parcelle pour un observateur se trouvant sur la voirie face à celle-ci.

La parcelle de terrain sur laquelle les deux appartements sont érigés a une superficie de trois cent cinquante cinq mètres carrés quarante-sept décimètres carrés, telle que reprise sous teinte blanche, mauve, verte et ocre au plan ci-annexé.

Les parties communes aux deux entités placées sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée sont les suivantes :

Deuxième feuillet double



Monsieur SCIFO Remo au profit de la SPRL CS CONCEPT, intervenue avant le début des travaux de construction.

En exécution de ladite renonciation à accession, le permis d'urbanisme a été délivré à la SPRL CS CONCEPT par l'Administration Communale de Flémalle le premier août deux mil huit, et des factures de constructions ont été établies au nom de la SPRL CS CONCEPT, qui s'est chargée du règlement de ces factures au moyen de fonds propres.

Il est fait observer qu'une demande de modification du permis d'urbanisme a été introduite par la SPRL CS CONCEPT en vue de subdiviser la maison d'habitation en deux appartements distincts.

Le plan ci-annexé dressé par la SPRL Filo Plan le vingt octobre deux mil dix fait d'ores et déjà référence à ces deux appartements bien que la modification ne soit pas encore autorisée à ce jour

L'acte de base complémentaire sera établi ultérieurement dès réception du nouveau permis d'urbanisme, pour subdiviser ladite maison en deux appartements distincts.

En conséquence, les constructions érigées sur le bien immeuble prédécrit appartiennent partie en propriété à la SPRL CS CONCEPT.

Conformément à l'Arrêt de la Cour d'Appel de Gand du vingt-sept septembre mil neuf cent quatre vingt-huit, selon lequel il doit être tenu pour possible de démontrer que la renonciation au droit d'accession existait en fait depuis la construction, même si cette renonciation ne se trouve expressément consignée dans un acte que quelques années après la construction, arrêt contre lequel l'Etat ne s'est pas pourvu en cassation, les comparants Nous ont demandé d'acte authentiquement leur accord intervenu avant le début des travaux de construction.

Ceci exposé, Monsieur SCIFO Remo déclare avoir renoncé purement et simplement, avant le début des travaux, au droit d'accession, qu'en vertu des articles 546,551,552 et 553 du Code Civil, il détient sur les constructions à ériger sur le bien immeuble prédécrit, mais en tant seulement que cette renonciation à accession porte sur la maison et les parties privatives et communes bâties relatives à l'appartement numéro 3 au profit de la SPRL CS CONCEPT, de même qu'avoir donné l'autorisation à la même SPRL CS CONCEPT d'entamer les travaux de construction, Monsieur SCIFO se réservant la propriété de l'appartement numéro 4 et des parties communes y rattachées.

#### ORIGINE DE PROPRIETE.

Il est fait à cet égard les déclarations suivantes, lesquelles sont confirmées par les documents qui ont été produits au notaire soussigné.

A l'origine et depuis plus de trente ans, Monsieur CALIFICE et Madame NELIS étaient propriétaires dudit bien pour l'avoir acquis sous plus grande contenance, partie de Madame REMOUCHAMPS Léonce

#### DONT ACTE.

Fait et passé à Montegnée, actuellement Saint-Nicolas, en l'étude, date que dessus.

Les parties Nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte, qui leur a été envoyé le treize décembre deux mil dix par le notaire soussigné.

Les comparants reconnaissent que le notaire a attiré leur attention sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier, quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constatée.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les parties ont signé avec Nous, Notaire.

23 DEC. 2010

Enregistré à Saint-Nicolas, le  
Vol. 614 fol. 86 Case 19/8 rôles - renvois  
Reçu : vingt-cinq euros  
(25 €)

L'inspecteur Principal

J.-L. CHALANT

Transmit à Liège 3 le 23/12/2010 dépôt 12173

35 933

Acte de base

Le 21 décembre 2010

Premier feuillet double



L'AN DEUX MIL DIX

LE VINGT ET UN DECEMBRE.

Devant Nous, Maître **Paul WERA**, Notaire associé de résidence à Montegnée, actuellement Saint-Nicolas.

ONT COMPARU :

1) Monsieur **SCIFO Remo Calogero**, gérant de société, né à Bochum (Allemagne), le dix-sept avril mil neuf cent septante-deux, numéro national 720417 305-46, communiqué avec son accord exprès, divorcé, domicilié à 4460 Grâce-Hollogne, rue Arthur Samson, numéro 8.

2) La Société Privée à Responsabilité Limitée «**CS CONCEPT**», ayant son siège social à 4460 Grâce-Hollogne, rue Joseph Dejardin 14, immatriculée au registre des personnes morales siège de Liège sous le numéro 0885.636.130 et immatriculée à la Taxe sur la Valeur Ajoutée sous le numéro BE/885.636.130.

Société constituée suivant acte reçu par le notaire Paul WERA soussigné, le quatre décembre deux mil six, contenant les statuts, publiée aux annexes du Moniteur Belge le vingt et un décembre deux mil six sous le numéro 2006.12.21 0190299 et dont les statuts n'ont pas été modifiés.

Ici représentée en vertu de ses statuts par ses deux gérants Monsieur Remo SCIFO et Monsieur Vito CANTELLI, domiciliés respectivement à 4460 Grâce-Hollogne, rue Arthur Samson, numéro 8 et à 4460 Grâce-Hollogne, rue Pas Saint-Martin, numéro 26 nommés à cette fonction suivant l'assemblée générale qui a directement suivi la constitution de la société.

TITRE I. EXPOSE PREALABLE.

1.- Le comparant sub 1) est propriétaire d'une parcelle de terrain ci-après décrite et les comparants ont commencé à construire sur ladite parcelle, une maison d'habitation et deux appartements.

Tels que ces biens sont repris au plan dressé par la SPRL Filo Plan à Vottem le vingt octobre deux mil dix, lequel restera ci-annexé.

COMMUNE DE FLEMALLE - neuvième division  
anciennement FLEMALLE-GRANDE.

Une parcelle de terrain sise rue Bois Donnay, cadastrée section A, numéro 513/W d'une superficie de six ares seize centiares.

Préalablement il est exposé ce qui suit :

Sur le terrain prédécrit appartenant en propriété à Monsieur SCIFO Remo prénommé, sont en cours d'érection des constructions par la SPRL CS CONCEPT, en vertu d'une renonciation à accession tacite partielle par