

part d'intervention supplémentaire dans lesdites charges ou certaines d'entre elles.

- l'entretien des parties communes à l'usage exclusif d'un lot privé est à la charge exclusive du propriétaire de ce lot.

CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES

Les charges communes générales sont divisées en millièmes se répartissant comme suit :

| | |
|---|-------------------|
| Surface commerciale 1 : deux mille huit cent soixante dix-millièmes | 2.860/10.000èmes |
| Surface commerciale 2 : deux mille trois cent trente dix-millièmes | 2.330/10.000èmes |
| Appartement 1 : deux mille cent soixante dix-millièmes | 2.160/10.000èmes |
| Appartement 2 : sept cent quatre-vingt dix-millièmes | 780/10.000èmes |
| Appartement 3 : mille huit cent septante dix-millièmes | 1.870/10.000èmes |
| Total dix mille/dix-millièmes : | 10.000/10.000èmes |

Article 13 : Charges communes à l'ensemble de la Résidence.

Sont notamment considérées comme charges communes à l'ensemble de la Résidence :

- a) les dépenses afférentes à l'utilisation, à l'entretien (sous réserve de ce qui est prévu au règlement d'ordre intérieur), à la réalisation et au renouvellement des parties communes générales.
- b) les frais d'administration et de gérance, y compris les émoluments du syndic, s'il en est.
- c) les frais de consommation d'eau et d'électricité des compteurs communs généraux éventuels.
- d) toutes indemnités éventuellement dues par l'ensemble de la copropriété.
- e) les impôts susceptibles de frapper les parties communes.
- f) les primes d'assurances intéressant l'ensemble de la copropriété et notamment : assurances contre l'incendie, les dégâts des eaux; assurances responsabilité civile diverses et notamment du chef du bâtiment; assurances pour le personnel occupé au service de l'ensemble; primes des autres assurances souscrites sur décision de l'assemblée générale.

Les premières assurances contractées par les sociétés comparantes seront reprises par la copropriété.

g) les charges de la copropriété du chemin d'accès, représentant vingt pour cent (20%) des charges totales.

Article 14 : Entretien des trottoirs communs et des zones de parking privé

L'entretien des trottoirs communs de l'immeuble devra être réalisé obligatoirement par les soins d'une entreprise spécialisée. L'intégralité de ces frais sera supportée par la copropriété en proportion des droits de chacun. L'Assemblée générale désignera l'entreprise pour un délai minimum de trois ans après avoir au préalable fait un appel d'offre.

L'entretien des zones de parking privé sera effectué par la même entreprise. Les frais seront supportés par les propriétaires privés en fonction du nombre d'emplacements dont ils sont propriétaires.

En cas de contestations sur la nature des travaux, il en sera référé à l'arbitrage comme dit ci-après.

Article 15 : Chauffage.

Les lots privés sont desservis par une installation individuelle de chauffage central au gaz naturel. Une chaudière sera installée dans chacune des caves chauffées des surfaces commerciales ainsi que dans chaque appartement.

Tous frais d'entretien au sens le plus large et toutes charges d'utilisation seront supportés par chacun des propriétaires et/ou occupant à l'entière décharge de la copropriété.

Même en cas d'absence, tout occupant d'un bien privé devra régler son installation de manière à assurer dans ses locaux une température de dix degrés au-dessus de zéro.

Article 16 : consommation privée d'eau.

Il existe des compteurs individuels d'eau, de gaz et d'électricité pour chaque appartement ou partie privative. Ceux-ci sont situés dans les caves communes conçues à cet effet. Ainsi, le syndic répartit la consommation suivant ces compteurs.

Concernant l'eau chaude, elle sera fournie par le chauffage central alimenté par les chaudières.

Article 17 : Ventilation différente des charges communes entre plusieurs entités.

S'il apparaît au syndic que certaines charges devraient être réparties différemment entre plusieurs entités, alors que cette hypothèse n'est pas prévue ci-avant, il aura le droit de procéder équitablement à cette ventilation nouvelle, à charge d'en faire rapport avec justification à la plus prochaine assemblée générale et après avoir entendu les copropriétaires intéressés.

Ce pourrait être le cas, par exemple, si le syndic estimait devoir faire participer les propriétaires de certains lots privés aux frais d'entretien, de réparations, de parties communes qui ne leur sont pas affectées en propriété mais dont ils ont la jouissance.

Le ventilation qui serait faite en exécution du principe ci-dessus ne préjudiciera en rien aux quotités de copropriété attachées à chaque lot privé dans les parties communes.

SECTION II - RÉPARATIONS

Article 18 : Pouvoirs.

Les réparations aux parties communes sont de trois ordres :

1) Les réparations urgentes.

Elles pourront être décidées et commandées par le syndic seul qui en surveillera l'exécution; il n'aura besoin d'aucune autorisation préalable.

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, *etcaetera*...

2) Les réparations indispensables mais non urgentes et les travaux d'entretien courant :

Ces réparations et travaux sont décidés et commandés par le conseil de gérance s'il en est, à défaut, par l'assemblée générale statuant à la majorité simple des voix.

Ils seront exécutés sous la surveillance du syndic.

3) Les réparations dites onéreuses :

Elles ne pourront être décidées que par l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre/cinquièmes des voix.

La même assemblée générale arrêtera toutes mesures relatives à la surveillance

De même, pendant toute la durée des travaux de la construction du complexe, 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 des parties communes ou autres parties privatives.

CHAPITRE III - REGLEMENT DES CHARGES COMMUNES

Article 20 : Relevés des comptes.

Le syndic tient la comptabilité de l'indivision générale suivant un plan et au moyen de documents approuvés par l'assemblée générale. Il ouvrira un ou des comptes rubriqués en banque ou à l'Office des Chèques Postaux où seront centralisées les opérations les concernant; les intérêts éventuels de ces comptes feront partie des recettes communes. Le tout, sous le contrôle et les directives éventuelles du conseil de gérance ou, à défaut, de l'assemblée générale.

Chaque trimestre ou chaque année, suivant décision de l'assemblée générale, il présente aux propriétaires et/ou occupants de la Résidence, le relevé de leur compte, contenant particulièrement le détail de leur participation dans les charges communes.

Tout compte débiteur doit se solder dans la huitaine de sa réception; à défaut de règlement dans le délai imparti, le compte sera majoré à titre d'indemnité d'inexécution d'un montant égal à un/demi pour cent par quinzaine de retard, au profit de la Caisse commune, sans préjudice à l'exigibilité du principal, chaque quinzaine commencée étant comptée et due en entier.

Le paiement des relevés n'emporte pas approbation des comptes, celle-ci demeurant du ressort de l'assemblée générale intéressée.

Article 21 : Fonds de roulement.

Pour faire face aux dépenses périodiques, telles que frais de gérance ou d'entretien, il sera constitué un fonds de roulement qui sera alimenté par des provisions dont le montant maximum est fixé par l'assemblée générale.

Les appels de fonds se feront en proportion des quotités possédées par les copropriétaires dans la copropriété.

Article 22 : Fonds de réserve.

Moyennant décision de l'assemblée générale, il peut être constitué un ou des fonds de réserve destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système électrique commun, la pose d'un nouveau renouvellement de toiture ou le ravalement de la façade.

Ces fonds seront alimentés par des cotisations payées par chaque propriétaire. Le montant de ces cotisations et leurs hauteurs seront déterminés par l'assemblée générale des copropriétaires qui donnera également les directives pour leurs placements.

Les fonds de réserve appartiennent à la copropriété. Les intérêts produits s'y incorporeront, sauf décision de l'assemblée générale.

Article 23 : Indivision - Usufruit/nue-propiété.

En cas d'indivision de la propriété d'un bien, de démembrement en nue-propiété et usufruit, droit d'usage ou d'habitation, tous les indivisaires ou titulaires de droits sont solidairement et indivisiblement tenus à l'égard de la copropriété, sans bénéfice de discussion de toutes sommes dues, afférentes audit bien. Le nu-propiétaire exercera le droit de vote à l'assemblée générale.

Article 24 : Mesures de contrainte.

Le syndic est tenu d'assurer le fonctionnement normal de la caisse commune, son alimentation régulière par les versements des propriétaires ou occupants et les paiements à charge de la copropriété.

En conséquence, il a l'obligation de prendre toutes mesures efficaces, amiables ou judiciaire, contre les récalcitrants ou défaillants.

Par la seule signature de leur acte notarié d'achat, les acquéreurs, confirment la mission du syndic et lui confèrent irrévocablement tous pouvoirs, pendant la durée de ces fonctions, pour poursuivre en justice, si besoin est, l'exécution de toutes les obligations de paiement des défaillants.

Le syndic, dans le cadre des mesures extra-judiciaires qu'il pourra prendre, est notamment autorisé :

- a) à arrêter les fournitures d'eau, d'électricité, d'eau chaude au lot du défaillant.
- b) à toucher lui-même, à due concurrence, les loyers revenant au copropriétaire défaillant, délégation de loyers contractuelle et irrévocable étant donné, dès maintenant au syndic, par chacun des copropriétaires pour le cas où il serait défaillant envers la copropriété. Le locataire est valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes quittancées par le syndic.

Article 25 : Paiement des relevés.

A l'exclusion de la période de juillet et août, un compte doit se solder dans la huitaine de sa réception. A défaut de régler son dû dans le délai imparti, le compte sera majoré d'un demi pour cent par quinzaine de retard, au profit du fonds commun sans

préjudice à l'exigibilité du principal chaque quinzaine commencée étant comptée et due en entier.

En outre, après une lettre recommandée restée infructueuse durant quinze jours, le syndic pourra bloquer les vannes de distribution d'eau et d'électricité du défaillant.

Toutes autres mesures coercitives seront éventuellement prises par le conseil de gérance ou, à défaut, par l'assemblée générale.

La présente clause ne pourra jamais être réputée comminatoire, ni être entravée dans son exécution, l'intérêt commun exigeant des paiements réguliers.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses parts, la somme manquante, ce après trente jours de carence. Si le bien privatif est loué, le propriétaire sera réputé responsable de la carence de son locataire. Le syndic sera en droit d'en toucher le loyer et d'en délivrer quittance, en prélevant le montant de son compte impayé et en bloquant le solde s'il y en a.

Article 26 : Rapports avec les locataires.

Le syndic n'a de rapports juridiques qu'avec les copropriétaires.

Néanmoins, les copropriétaires peuvent autoriser le syndic à réclamer directement à leur locataire la quote-part de tout ou partie des dépenses communes que les baux mettent à charge de ces derniers:

A cette fin, les comptes établis par le syndic peuvent être scindés en deux parties, savoir :

- a) les dépenses relatives aux grosses réparations et les dépenses d'immobilisation.
- b) les dépenses de consommation, les dépenses d'entretien comparables aux dépenses locatives ainsi que les frais de gérance.

La présente disposition ne fait naître aucun droit dans le chef des locataires.

Elle ne décharge en rien les copropriétaires de leur obligation de contribuer aux dépenses communes.

Article 27 : Bonification d'intérêts.

Dans tous les cas où le syndic aura dû faire des avances ou payer des frais quelconques pour un copropriétaire en défaut de remplir ses obligations, il aura droit de réclamer à celui-ci des intérêts au taux légal augmenté de deux pour cent, en sus du remboursement du principal.

et du règlement d'ordre intérieur.

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 chacun d'eux.

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

Article 32 : Modifications aux parties communes.

Sous réserve des stipulations du chapitre trois du présent titre, aucune modification ne peut être apportée aux choses communes même à l'intérieur des biens privés, sans une décision de l'assemblée des copropriétaires, délibérant aux conditions précisées au titre IV, paragraphe E de l'acte de base.

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

Le coût des travaux et les honoraires dudit architecte seront le cas échéant à la charge du propriétaire à la demande duquel ces travaux aux choses communes seront exécutés.

Article 33 : Usage des parties communes.

Les propriétaires des lots privés prédécrits peuvent user et jouir des choses communes générales à l'exclusion de tous autres, à charge d'en respecter la destination actuelle, de se comporter en bon père de famille, d'en assurer l'entretien, de supporter les frais généralement quelconques afférents à ces usages et jouissance et de respecter le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur y relatifs.

Lorsqu'une partie commune est affectée indivisément à l'usage exclusif de plusieurs lots privés, la répartition de cet usage sera déterminée de commun accord entre eux ou, à défaut, par le règlement d'ordre intérieur.

Article 34 : Accès à la Résidence.

L'accès à la Résidence et aux emplacements de parking privatifs se fera exclusivement par le chemin d'accès appartenant, en copropriété à raison d'un cinquième, aux parties communes de la Résidence.

Chaque propriétaire devra se soumettre au statut dudit chemin tel qu'il a été établi dans un acte reçu par le notaire Yves GODIN, soussigné, le dix avril deux mille, en cours de transcription.

Ledit acte prévoit notamment dans son point 7 qu' « Une assemblée générale formée de tous les copropriétaires est chargée de l'administration des choses communes... » et dans son point 8 que « Les décisions prises par l'assemblée générale, suivant les règles ci-après définies, s'imposent à tous les copropriétaires sans exception... Il est attribué ... vingt (20) voix au lot numéro DEUX... », le lot numéro deux étant l'assiette de la présente résidence. Le nombre total de voix est de cent.

Lorsqu'une assemblée générale de la copropriété du chemin d'accès sera fixée, le syndic de la résidence réunira une assemblée générale préalable qui reprendra à son ordre du jour l'ordre du jour de celle de la copropriété du chemin d'accès. L'assemblée générale de la résidence décidera, à la majorité simple, du sens du vote pour les résolutions à prendre par l'assemblée générale de la copropriété du chemin. Cette majorité simple emportera donc décision unanime pour l'ensemble des vingt voix détenues par la Résidence. L'assemblée générale qui aura statué sur le vote donnera mandat au syndic pour représenter la résidence à l'assemblée générale de la copropriété du chemin.

B - PARTIES PRIVATIVES

Article 35 : Principe.

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.

Ils ne peuvent, en tout cas, 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.

Article 36 : Destination des biens privés.

Les locaux du rez-de-chaussée sont affectés à usage de commerce ou à usage de bureaux, d'agence, de taverne et généralement tout ce qui est autorisé par les autorités et administrations compétentes.

En principe, tous les appartements des étages sont destinés à servir d'habitation résidentielle.

Toutefois, tous les appartements pourront être affectés à des professions libérales et bureaux en tout genre.

Il est précisé que sont exclus les médecins utilisant des radiations ionisantes. Si les installations des médecins ou de dentistes comprennent des appareils électriques ou des compresseurs, ceux-ci devront être entièrement isolés ou déparasités, en telle sorte qu'ils ne puissent nuire en rien à l'usage normal pour les autres propriétaires de postes de radio ou de télévision.

Il est précisé que l'utilisation dans la Résidence d'appareils de radiographie dentaire est autorisée; cependant, ces appareils devront être correctement protégés et déparasités, ainsi qu'il en sera justifié au syndic.

Rien ne s'oppose à ce que deux ou plusieurs professions de même nature soient exercées dans l'immeuble.

Il ne pourra jamais être toléré dans la Résidence :

- 1) Aucun établissement insalubre, dangereux, incommode ou immoral;
- 2) Aucun établissement industriel ou atelier de quel que nature que ce soit; aucun entrepôt de marchandises;
- 3) Aucun établissement qui, par le bruit, l'odeur, les émanations pourrait nuire aux occupants de la Résidence;
- 4) Aucun moteur à l'intérieur des locaux privatifs qui ne serait pas déparasité;
- 5) Aucune pension de famille, aucune location par des professionnels d'appartements meublés;
- 6) Aucune réunion publique ou syndicale;
- 7) Aucun professorat de chant, d'instrument de musique et de danse;
- 8) Aucun institut de culture physique, gymnastique et massage;

exercé par l'un des copropriétaires, par des voisins ou par des tiers quelconques.

Ces risques sont couverts par les soins du syndic, agissant pour compte de tous les copropriétaires, dans la mesure et pour le montant déterminé par l'assemblée générale, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, sans préjudice au montant supplémentaire dont tout copropriétaire peut réclamer l'assurance sur sa partie privative.

Le syndic devra faire à cet effet, toutes diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes remboursables par les copropriétaires, dans la proportion des coefficients de copropriété (sauf pour ce qui est des primes afférentes au montant supplémentaire sur parties privatives, ces dernières étant dues au comptant par le propriétaire bénéficiaire de l'assurance complémentaire).

Dans cet ordre d'idées, les premières assurances seront contractées par les sociétés comparantes au présent acte de base, agissant comme premier syndic, au mieux des intérêts des copropriétaires. Ceux-ci rembourseront les primes payées au prorata des quotités de chacun dans la copropriété.

Article 41 : Des risques et de leur couverture.

Les risques à couvrir sont, 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;
- les obligations des copropriétaires en matière d'accidents pouvant survenir à toute personne employée dans l'immeuble pour le compte commun des copropriétaires.

L'assemblée générale pourra décider de la couverture d'autres risques. Dans la mesure où l'indexation est possible et si l'assemblée le décide, les polices à souscrire contiendront la stipulation d'indexation.

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

Article 42 : Assurance du mobilier - locataires.

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 et justifier de ces assurances et du paiement régulier des primes à première

demande du syndic.

Article 43 : Perception des indemnités.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le Syndic en présence de deux copropriétaires à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par l'assemblée générale, mais en tout cas en compte rubriqué.

A cet effet, il appartiendra au syndic et/ou copropriétaires délégués à la garde des fonds, d'exiger des divers copropriétaires, avant le paiement ou l'utilisation aux fins de reconstruction des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires.

Article 44 : De l'utilisation des indemnités.

L'utilisation de ces 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, le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic à charge de tous les copropriétaires proportionnellement à leurs droits dans la copropriété qui s'obligent à l'acquitter dans les trois mois de la réclamation leur présentée par le syndic, les intérêts au taux légal augmenté de un pour cent courant de plein droit et sans mise en demeure, à défaut de versement dans ce délai, sur ce qui sera dû.

Toute somme à encaisser sera versée par le syndic au compte spécial rubriqué dont question ci-avant.

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 qu'une assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement dans les conditions de présence et de majorité prévues au Titre V de l'acte de base.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce

supplément, les intérêts au taux stipulé ci-avant courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de versement, dans ce délai, sur ce qui sera dû.

Toute somme à encaisser sera versée par le-syndic au compte spécial rubriqué visé ci-dessus.

L'ordre de commencer les travaux ne pourra être donné par le syndic que pour autant que l'assemblée générale des copropriétaires en ait décidé ainsi aux conditions de présence et de majorité prévues au Titre V de l'acte de base.

Toutefois, au cas où l'assemblée déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction seront tenus, si les autres copropriétaires leur en font la demande dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder à ceux-ci, ou si tous ne désirent pas l'acquérir, à ceux des propriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble mais en retenant la part leur 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.

Article 45 : Destruction de l'immeuble - Vétusté - Fin de l'indivision.

Dans le cas d'une destruction totale ou partielle de l'immeuble, pour toute cause étrangère a un sinistre couvert par une assurance, ou encore dans l'hypothèse où l'immeuble aurait perdu, par vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison des conceptions de l'époque en matière d'architecture et de construction, la seule solution conforme à l'intérêt de copropriétaires soit ou la démolition et la reconstruction de l'immeuble, ou sa vente, il appartiendra à l'assemblée générale des copropriétaires de décider de cette reconstruction ou de la liquidation de l'indivision par la vente pure et simple de l'immeuble en bloc.

La décision de démolir et de reconstruire l'immeuble ou encore celle de mettre un terme à l'indivision par la vente sur licitation de l'ensemble du bien, ne pourra être prise que par une assemblée statuant dans les conditions de présence et de majorité prévues au Titre V de l'acte de base.

Dans l'un comme dans l'autre cas, ou encore dans l'hypothèse d'une destruction totale ou partielle de l'immeuble, pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une

assurance, les dispositions de procédure prescrite ci-avant dans le cas du "sinistre total", seront également applicables, tant sur le chapitre de la cession des parts des copropriétaires qui auraient voté contre la reconstruction, que sur celui de la ventilation du prix, en cas de vente.

CHAPITRE VII - RECOURS

Article 46 : Intervention de l'assemblée générale - Arbitrage.

En cas de conflit entre plusieurs propriétaires, entre un ou plusieurs d'entre eux et le syndic, au sujet de l'interprétation ou de l'application de l'acte de base ou du règlement et de la copropriété ou du règlement d'ordre intérieur, la question sera soumise à l'assemblée générale.

Au cas où le différend ne serait pas aplani par l'assemblée générale, il sera soumis, à la requête de la partie la plus diligente, à un arbitrage organisé conformément aux articles 1676 et suivants du Code Judiciaire.

Les parties intéressées choisiront l'arbitre ou les arbitres de commun accord. A défaut d'accord entre elles ou en cas de carence de l'une d'elles, l'arbitre sera désigné par Monsieur le Juge de Paix du Canton de Liège compétent pour la situation de l'immeuble et ce, sur requête la partie la plus diligente.

Elles décideront si l'arbitre ou les arbitres peuvent agir comme amiables compositeurs.

La décision des arbitres sera sans recours.

Les frais et honoraires de l'arbitrage seront supportés par la partie qui succombe.

Article 47 : Recours en justice.

Tout propriétaire aura toujours le droit de recourir en justice, devant les mêmes tribunaux, contre une décision de l'Assemblée Générale jugée par lui frauduleuse, irrégulière ou abusive. Ce recours en justice ne pourra être exercé que dans les trois mois de la notification à lui faite, par lettre recommandée, de ladite décision ou à défaut de cette notification, dans l'année de la date de l'assemblée ayant pris la décision; passé ce délai, il sera forclos.

Article 48 : Election de domicile.

Dans chaque contrat, les parties devront faire élection de domicile en la Ville de Liège, cette élection de domicile sera attributive de juridiction.

A défaut de faire cette élection, celle-ci sera de plein droit réputée élue dans la

Après la
lecture de
ses legs
et
remises

Résidence.

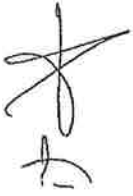
CERTIFICAT D'ÉTAT CIVIL

Le Notaire soussigné certifie exacte l'état-civil du comparant tel qu'il est énoncé ci-avant au vu des pièces exigées par la loi.

DONT ACTE

Fait et passé à Liège date que dessus.

Lecture faite, les sociétés comparantes, ont signé avec Nous, Notaire.



591

Enregistré à LIEGE VIII, le 11 SEP. 2000
n. 137 Fol. 3 Case 10, ^{vis. civ.} rôles ^{de} renvois
reçu : mille francs
1000 fr

Le Receveur, a.

S. BERGS

ANNEXE 1. - séance du 17 DEC. 1998

MINISTÈRE DE LA RÉGION WALLONNE
Direction générale de
l'Aménagement du Territoire
et du Logement

LIEGE

1/2

Nos réf. : 381.090-DG/FF
Vos réf. : 65.646/GV/LR/15
Annexe : 2 plans

Direction de Liège

RECOMMANDÉ

AVIS DU FONCTIONNAIRE DÉLÉGUÉ SUR UNE DEMANDE DE PERMIS
D'URBANISME

| |
|---------------------------|
| Autorisations de bâtir |
| Entré le |
| 8/12/98 |
| N° 65646 |

Le Fonctionnaire délégué,

Vu le décret du 27 novembre 1997 modifiant le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, notamment les articles 108, 127, 128, 264, 272, 316, 330;

Considérant la demande de permis d'urbanisme introduite par la S.A. DURO-HOME relative à un bien sis à LIEGE/Rocourt, chaussée de Tongres 370
Cad sect B n° 147 L

et tendant à la construction d'un immeuble comportant 3 appartements et un rez-de-chaussée commercial.

Considérant qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan communal d'aménagement approuvé par l'Exécutif;

Considérant qu'il n'existe, pour le territoire où se trouve situé le bien, qu'un plan communal d'aménagement prévu par l'article 15 du Code précité ou par l'article 49, dernier alinéa du Décret précité et approuvé par arrêté du

Considérant que le bien ne se trouve pas dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé;

Considérant que le bien se trouve dans le périmètre d'un lotissement autorisé mais dont le permis est périmé.

EMET L'AVIS SUIVANT : FAVORABLE CONDITIONNEL

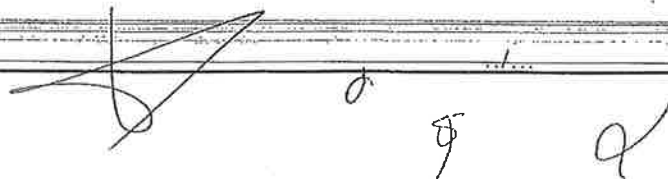
Au plan de secteur de Liège, approuvé par A.E.R.W. du 26.11.1987 le bien en cause est repris en zone d'habitat linéaire sur 60 mètres de profondeur, le reste en zone d'espaces verts.

Il se situe également le long d'une route régionale n° 20 et de l'autoroute E40A3.

Le projet peut être considéré conforme aux dispositions de l'article 26 du CWATUP.

Vu l'avis de l'Intercommunale d'Incendie de Liège et Environs (I.I.L.E.) du 16.09.1998 réf. : 1/10/443/RV/PS.

Vu l'avis du Ministère de l'Équipement et des Transports du 07.10.1998 - réf. : D151.649/98/JS.



« Nous émettons un avis favorable sur ce projet, ces travaux étant admissibles pour l'endroit considéré.

Toutefois, cette demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en vertu de l'article 330 2° du C.W.A.T.U.P.; la publicité a eu lieu du 16/9 au 1/10/1998.

Une réclamation a été introduite dans les délais légaux :

Elle porte sur:

- 1) la distance de construction par rapport à l'autoroute;
- 2) la destruction d'un mur mitoyen;
- 3) la construction d'un mur coupe-vues à ériger sur la terrasse.

Examen de cette réclamation:

Point 1: aucune construction n'est réalisée dans la zone de 30,00m de non aedificandi;

Point 2: la démolition du mur de clôture "privatif" et le remplacement de celui-ci par un mur mitoyen conforme est acceptable dans les villes et faubourgs; la procédure ressort des relations de bon voisinage.

Point 3: la construction d'un mur coupe-vues sur la terrasse est une obligation; le remplacement de celui-ci par un écran translucide dépend de l'accord entre voisins.

Au vu de cette réclamation dont le point 1 n'est pas fondé et dont les points 2 et 3 découlent d'un accord entre les parties, et, après examen du dossier, nous pensons pouvoir émettre un avis favorable. De plus, nous estimons que la construction envisagée ne nuira pas au bon aménagement des lieux et s'intégrera au bâti existant.

Toutefois, il conviendrait de respecter les conditions suivantes:

- Respecter les conditions émises par l'I.I.L.E. et/ou la S.S.S.P. dans son (leurs) rapport(s) dont copie est (sont) ci-jointe(s).
- Respecter les conditions émises par le Service de la Voirie dans son rapport dont copie est ci-jointe.
- Respecter les conditions émises par l'Administration des Routes dans son rapport dont copie est ci-jointe.
- Etablir le nu de la (des) façade(s) à l'alignement qui vous sera donné par un délégué de notre administration.
- le(s) mur(s) mitoyen(s) sera (seront) construit(s) plein(s), en briques et d'une brique et demie d'épaisseur, sauf accord écrit et préalable du (des) propriétaire(s) voisin(s).
- Etablir un seuil ou une bordure en pierre, à la limite entre les domaines public et privé.
- Aux façades visibles de la voie publique, établir un soubassement en pierre d'au moins 0,40 m. de hauteur.
- Les seuils d'accès aux surfaces commerciales auront une hauteur de 0,02m maximum;
- L'un des emplacements de stationnement sera aménagé et réservé aux personnes à mobilité

Considérant que suite à l'enquête de publicité réalisée conformément à l'article 330-2° du CWATUP, une réclamation a été introduite. Celle-ci porte essentiellement sur le respect d'une zone non aedificandi et la construction en mitoyenneté.

Vu les indications et précisions reprises à la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement.

Considérant que la demande de permis déposée à l'Administration Communale le 09.09.1998 a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 10.09.1998.

Que cet accusé de réception est postérieur à la date d'entrée en vigueur du Décret du 27.11.1997, soit le 1er mars 1998.

Vu le rapport du Collège des Bourgmestre et Echevins émis en date du 05.11.1998 transmis par envoi postal du 18.11.1998 (art. 116 § 5).

Vu les circonstances urbanistiques et architecturales locales.

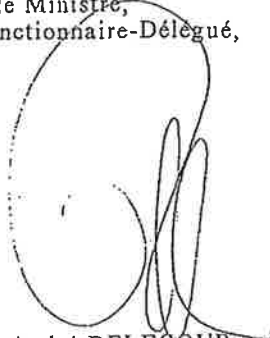
Les actes et travaux ne compromettent pas la destination générale de la zone et son caractère architectural, pour autant que les conditions émises par le Collège échevinal dans son avis précité soient respectées.


L'attention est attirée sur les dispositions du Code Civil en matière de vues directes et obliques sur l'héritage du bien voisin et de mitoyenneté.

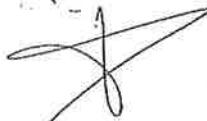
En vertu de l'article 119 § 2.2., le permis n'est exécutoire qu'après expiration du délai de 30 jours de la réception de la décision du Collège des Bourgmestre et Echevins et pour autant que le demandeur soit informé simultanément de l'envoi de cette décision au Fonctionnaire délégué, conformément à l'article 117. Tant que le demandeur n'est pas informé de cet envoi, les effets du permis sont suspendus.

Le cas échéant, si dans les deux ans de l'envoi du permis d'urbanisme, le bénéficiaire n'a pas commencé les travaux de manière significative, le permis est périmé (art. 87 § 1er).

Liège, le 14.12.1998
Pour le Ministre,
Le Fonctionnaire-Délégué,


André DELECOUR,
Directeur

Vos correspondantes : Dominique GREUSEN - Assistante. 
Catherine LEBURTON - Architecte.







N° 65646

ANNEXE A L'ACTE N° 1000
DE MAÎTRE YVES RODIN
NOTAIRE A LIEGE
VILLE DE LIEGE
Permis de bâtir



Le Collège des Bourgmestres et Echevins,

Vu la demande introduite par
S.A. DURO-HOME

relative à un bien sis
Chaussée de Tongres 370
4000 LIEGE

et tendant à
construire un immeuble à appartements et rez commercial

Attendu que l'avis de réception de cette demande porte la date du
09/09/98

Vu les articles 301 à 304 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme, déterminant la forme des décisions en matière de permis de bâtir;

Vu l'article 90, 8°, de la loi communale;

Vu les articles 232 à 239 et 247 à 253 du Code précité, organisant 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 l'Exécutif;

~~(¹) Attendu qu'il n'existe, pour le territoire où se trouve situé le bien, qu'un plan particulier prévu par l'article 15 du Code précité et approuvé par arrêté 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 du _____ du _____ par sa décision du _____

(¹) à l'(aux) article(s) _____, (²) le Collège a proposé de déroger : des prescriptions dudit plan, en ce qui

concerne : (¹) aux prescriptions graphiques dudit plan;

(¹) à l'(aux) article(s) _____, des prescriptions dudit plan, en ce qui

concerne : (¹) Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité prévues par le Code précité; que _____ réclamation(s) (n°) a - ont été introduite(s);

~~(¹) Que le Collège en a délibéré;~~

(¹) Vu les règlements généraux sur les bâtisses;

(¹) Vu le règlement communal sur les bâtisses;

Attendu que le dispositif de l'avis conforme émis par le fonctionnaire délégué est libellé comme suit : voir annexe I ci-jointe;

Arrête :
Article 1^{er}. Le permis est délivré à

S.A. DURO-HOME

qui devra :

- 1^o respecter les conditions prescrites par l'avis conforme du fonctionnaire délégué tel que repris à l'annexe I;
- 2^o (⁴) respecter nos conditions telles que reprises à l'annexe II;

Art. 2. (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 Echevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit 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 _____ .

DISPOSITIF

Intervention du fonctionnaire délégué

Article 42, § 4. Le permis doit reproduire le dispositif de l'avis donné par le fonctionnaire délégué. Le demandeur est tenu de respecter les conditions prescrites par cet avis.

Le fonctionnaire délégué vérifie si la procédure a été régulière et son avis respecté. Dans la négative, il suspend la décision du Collège et en adresse notification à celui-ci et au demandeur dans les quinze jours qui suivent la réception du permis. Dans les quarante jours de la notification, l'Exécutif annule s'il y a lieu. Faute d'annulation, dans ce délai, la suspension est levée. Le permis doit reproduire le présent alinéa.

Péréemption du permis

Article 49. Si, dans l'année de la délivrance du permis, le bénéficiaire n'a pas commencé les travaux, le permis est périmé.

Toutefois, le Collège des Bourgmestre et Echevins peut à la demande de l'intéressé proroger le permis pour une seconde période d'un an.

Exécution du permis

Article 51, § 2. Le permis délivré en application des articles 42 et 43 est exécutoire si, dans les vingt jours à compter de sa notification le fonctionnaire délégué n'a pas notifié au demandeur une décision suspendant le permis.

Le permis doit reproduire le présent paragraphe.

Publicité

Article 51, § 4. Un avis indiquant que le permis a été délivré, doit être affiché sur le terrain, par les soins du demandeur, soit, lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit, dans les autres cas, dès les préparatifs avant que l'acte ou les actes soient accomplis et durant toute la durée de leur accomplissement.

Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par l'Administration communale ou le fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 68, à l'endroit où les travaux sont exécutés et le ou les actes sont accomplis.

Séance du : 17 DEC. 1998

PAR LE COLLÈGE :

Le Secrétaire,

Le Bourgmestre,

Philippe ROUSSELLE.

Jean-Maurice DEHOUSSE.

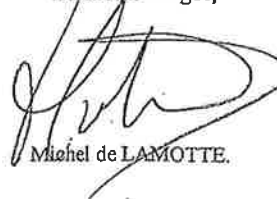
Pour expédition : 81217.X.A7 PAR LE COLLEGE :

Pour le Secrétaire,
Le Directeur délégué,

Pour le Bourgmestre,
L'Echevin délégué,



Michel OTE.



Michel de LAMOTTE.

(1) Biffer l'alinéa ou le membre de phrase inutile.

(2) Selon l'article 42, § 2, alinéa 2, du Code précité, la dérogation ne peut concerner que les dimensions des parcelles ainsi que les dimensions, l'implantation et l'aspect des bâtiments.

(3) A biffer s'il n'en existe pas.

(4) Le Collège ajoute, s'il y a lieu, à cet endroit, les prescriptions relatives aux matières énumérées aux articles 56, 57 et 58 du Code précité.

(5) A n'utiliser que dans les cas définis à l'article 41, § 3, du Code précité.