17014

L'AN MIL NEUF CENT SEPTANTE HUIT, 1978.
Le vingt-sept juin
Devant Maître Emile LABE, notaire à Liège,

ONT COMPARU :

D'UNE PART :

[redacted]

ET D'AUTRE PART :

[redacted]

LESQUELLES EXPOSENT ET REQUIERENT le notaire soussigné d'acter ce qui suit :

I. - [redacted] est propriétaire du bien suivant :

COMMUNE DE FLERON (anciennement FLERON)

Une parcelle de terrain sise rue de Romsée, reprise au cadastre sous le numéro 40/Y/2 de la section B d'une contenance de neuf cent sept mètres carrés soixante décimètres carrés, suivant mesurage et de huit cent un mètres carrés d'après cadastre.

ORIGINE DE PROPRIETE.

[redacted]

CONDITIONS SPECIALES

[redacted] rappelle que dans l'acte de Maître LABE du vingt et un septembre mil neuf cent septante six, les conditions suivantes sont insérées :

"Clause d'exonération des dégâts miniers"

"Il est expressément convenu entre parties comme conditions "de vente : que la société venderesse ou ses ayants droit quel- "conques seront exonérés de toutes charges et obligations de ré- "parer sous quelque forme que ce soit, les dommages et toutes les "suites directes et indirectes de ces dommages qu'occasionneraient "en tout ou en partie à l'immeuble vendu et aux constructions qui "y sont érigées ou viendraient à y être érigées dans l'avenir, "par mouvement imprimé au sol, trépidations, émanations de fumées "ou de poussières et autres, les travaux quelconques d'exploita- "tion du sous-sol, passés, présents et futurs et toutes les ins- "tallations et opérations industrielles quelconques souterraines ou "superficielles de la société venderesse."

"La stipulation qui précède est établie à charge de l'im- "meuble vendu à titre de servitude ou de droit réel au profit "du sous sol appartenant à la société venderesse et formant ses "concessions minières et de ses propriétés superficielles affec- "tées à son exploitation minière et industrielle et en tout cas "en vertu du principe de la liberté des conventions consacré par "les articles 1134 et 1135 du Code Civil.

"Elle sera appliquée dans la mesure la plus large et garan- "tira la société venderesse vis à vis de l'acquéreur contre tous "les effets de son exploitation; elle constitue une condition "essentielle de la vente sans laquelle la susdite vente n'aurait "pas lieu."

"Les engagements pris par l'acquéreur vis à vis de la so- "ciété venderesse dans la stipulation qui précède passeront de "plein droit à ses héritiers et ayants cause à quelque titre que "ce soit et dans quelque mesure que ceux-ci devienrent proprié- "taires ou acquièrent la jouissance du bien vendu, le dit acqué- "reur s'engage à imposer pour autant que de besoin la stipulation "aux dits ayants droits; il en sera ainsi perpétuellement pour "tous propriétaires du bien vendu vis à vis des ayants-cause que "conques".

Tous les actes de vente des biens privatifs dont il sera question ci-après devront faire mention de ces conditions par référence à l'acte de base.

II.- [redacted] comparante d'autre part, a manifesté le désir d'ériger à ses frais, risques et périls, en vue de réalisations ultérieures, sur la parcelle susdécrite appartenant à [redacted] un immeuble qui sera régi par les articles 577 bis et suivants du Code Civil relatifs à la division horizontale de la propriété et de l'indivision forcée et permanente, ainsi que par les dispositions qui résulteront du présent acte de base et de ses annexes.

III. - Cet immeuble qui sera dénommé "RESIDENCE VICTOIRE" comprendra :

1.- un niveau en sous-sol comprenant : des caves privatives et des biens communs (couloir d'accès - locaux d'usage commun cage d'escalier et d'ascenseur.

2.- un rez de chaussée comprenant : hall d'entrée avec ses dégagements et accès, les cages d'escalier et d'ascenseur, deux appartements et à l'arrière de l'immeuble quatorze garages individuels avec aire de manoeuvre et accès par la hall d'entrée.

3.- trois étages comprenant chacun : deux appartements et un studio et les communs.

4.- au niveau de la toiture : des parties communes, telles que : cabanon de l'ascenseur, cheminées et aéras, attaches et potences pour emménagements et déménagements.

Il est précisé que :

a) sous certaines réserves, les dispositions intérieures pourront varier d'un appartement à l'autre; en conséquence, les plans ci-annexés des appartements ne devront être considérés que comme ceux des appartements types; au cas où des modifications y seraient apportées, à la demande des futurs propriétaires, un plan rectifié de l'appartement acquis par eux, sera annexé à leur acte d'acquisition;

b) comme dit ci-avant, la"RESIDENCE VICTOIRE" sera érigée sous le régime de la division horizontale de la propriété, par voie de conséquence, une quotité déterminée ci-après dans les parties communes de la Résidence, correspondra à toute propriété privative et y sera rattachée;

c) les spécifications et conditions auxquelles sera soumis la construction de cet immeuble, en vue de le soumettre au régime de la copropriété, en exécution de la dite loi, auxquelles déclarent adhérer pleinement les comparants aux présentes, sont fixées par le présent acte de base et ses annexes.

IV.- [redacted] manifeste l'intention de devenir propriétaire dans la Résidence VICTOIRE de l'appartement du deuxième étage (à droite face à l'immeuble) avec la cave numéro SIX-- en sous sol et des garages à l'arrière du bâtiment numérotés TROIS et QUATRE.

En conséquence de tout ce qui est exposé ci-avant, [redacted] ayant marqué son accord sur l'opération envisagée par la comparante d'autre part, déclare :

1. Autoriser la Société Comparante d'autre part à exécuter à ses frais, risques et périls et pour son compte et moyennant les autorisations des instances compétentes, les travaux de construction de la "Résidence VICTOIRE"

2. Placer l'assiette de la Résidence sous le régime de l'indivision forcée en vue de l'affecter comme accessoires de l'immeuble à édifier et notamment des parties privatives de la Résidence.

3. S'engager à ne vendre une quotité quelconque du sol qu'aux futurs acquéreurs des biens privatifs, au fur et à mesure qu'ils se présenteront ou à la Société Comparante d'autre part

BELGIQUE 150 F BELGIE

V 84041

UXIEME TIMBRE

elle même, si elle en manifeste la demande.

4. Renoncer purement et simplement au profit de la Société Comparante d'autre part, qui déclare accepter, au droit d'accession lui appartenant en vertu des articles 546, 551 à 553 du Code Civi sur les constructions et ouvrages dépendant de la Résidence en cause, mais en tant seulement que ce droit porte sur les construc tions et ouvrages autres que ceux que la soussignée d'une part se réserve dans la dite Résidence.

5. Entendre conserver provisoirement la propriété du sol du terrain destiné à constituer l'assiette de la Résidence pour les céder aux futurs propriétaires privatifs, au fur et à mesure qu'ils se présenteront.

Spécialement en ce qui concerne la renonciation au droit d'accession ci-avant, il est stipulé expressément que [redacted] comparante d'autre part, et les futurs pro priétaires des biens privatifs auront à régler à leurs frais, risques et périls, sans aucune intervention de la propriétaire du sol, toutes les contestations qui pourraient naître avec les voisins au sujet de la construction et qu'ils auront à répondre seuls de toutes condamnations éventuelles, celles-ci fussent-elle mêmes prononcées contre la comparante d'une part, en sa qualité d propriétaire du fonds.

V.- Dans le cadre des accords intervenus [redacted] compa rante d'autre part, a fait dresser par Monsieur l'Architecte François de LAME de Liège, immatriculé à l'Ordre des Architectes de Liège, sous le numéro 937, les plans de la "Résidence VICTOIRE

Ces plans ont recueilli l'approbation des Services Compétent de la Commune de Fléron, sous la date du vingt huit juin mil neuf cent septante sept

La société dépose, pour être annexés aux présentes, copie des plans suivants, certifiés conformes par leur auteur :

1. Plan de la façade principale
2. Coupe et plan de la façade postérieure
3. Plan du sous sol et du rez de chaussée
4. Plan de l'étage type et plan du niveau-toiture avec plan d'implantation et des garages

~~ainsi que du permis de bâtir.~~ ainsi que du permis de bâtir.

VI.- Il résulte des plans ci-annexés et du règlement généra de copropriété dont il sera question ci-après, que la "Résidence VICTOIRE" comprendra :

A. - <u>EN SOUS SOL</u> :

a) <u>des parties communes</u> :

notamment : la cage d'escalier, les accès et dégagements, l'ascen seur et sa cage, les locaux des compteurs, le local des poubelles

b) <u>des parties privatives</u> :

étant ONZE caves destinées à dépendre des appartements, numérotée de UN à ONZE

B. - <u>AU REZ DE CHAUSSEE</u> :

a) <u>des parties communes</u> :

notamment : porche d'entrée donnant accès d'une part à l'appartement de gauche face à l'immeuble, d'autre part à l'escalier, à l'ascenseur et au hall d'accès à l'appartement de droite face à l'immeuble et enfin vers les garages et l'aire de manoeuvre des garages, la cage d'escalier d'accès aux étages et les escaliers, l'ascenseur et sa cage, les gaines pour canalisations, conduits de fumées et autres, ainsi que les vide-poubelles.

b) des parties privatives : étant :

1) à gauche face à l'immeuble : un appartement comprenant :
hall d'entrée
- au centre : vestiaire, armoire, W.C., hall d'accès, salle de bains
- en façade principale : salle de séjour et cuisine, terrasse sur toute la façade
- en façade arrière : deux chambres à coucher et jardin d'une superficie approximative (terrasse et jardin exclus de cent quatre mètres carrés nonante quatre décimètres carrés

2) à droite face à l'immeuble : un appartement comprenant :
hall d'entrée
- au centre : vestiaire, armoire, W.C., hall d'accès, salle de bains, armoires
- en façade à rue : salle de séjour et cuisine, terrasse sur toute la façade
- en façade arrière : trois chambres à coucher et jardin d'une superficie approximative (terrasse et jardin exclus de cent vingt mètres carrés nonante deux décimètres carré

3) à l'arrière du bâtiment : quatorze garages privatifs d'une contenance approximative chacun de douze mètres carrés cinquante décimètres carrés

C. - AUX ETAGES UN A TROIS :

a) des parties communes :

notamment les paliers d'accès, la cage d'escalier, et la cage d'ascenseur, les cages d'aération et de vide poubelles, les gaines pour canalisations et conduits de fumées;

b) des parties privatives : étant :

1) à gauche, face à l'immeuble : un appartement comprenant :
hall d'entrée
- au centre: vestiaire, armoire, W.C., dégagement, salle de bains
- en façade principale : salle de séjour et cuisine
- en façade arrière : trois chambres à coucher et une terrasse
d'une superficie approximative (terrasse exclue) de cent dix neuf mètres carrés septante et un décimètres carrés

2) à droite, face à l'immeuble : un appartement comprenant :
hall d'entrée
- au centre : vestiaire, armoire, W.C., dégagement, salle de bains
- en façade principale : salle de séjour et cuisine
- en façade arrière : trois chambres à coucher et une terrasse
d'une contenance approximative (terrasse exlue) de cent vingt mètres carrés nonante deux décimètres carrés

BELGIQUE 150 F BELGIE

V 840640

OISIEME TIMBRE

3) au centre de l'immeuble : un studio comprenant :
hall d'entrée, W.C. et salle de bains et salle de séjour avec coin à cuisiner
d'une contenance approximative de ~~trente~~ huit mètres carrés nonante décimètres carrés.

D. - AU NIVEAU DES TOITURES :

Toitures de la Résidence proprement dite et des garages, comportant en parties communes, notamment : l'ossature de la toiture, son recouvrement, les cabanons et machinerie de l'ascenseur, les attaches pour potences pour les emménagements et les déménagements, les conduits de fumées et aéras et éventuellement les antennes et agrès.

uarante
envoi approuvé

MODIFICATIONS EN COURS DE CONSTRUCTION

a) Modifications dans la configuration des parties communes générales

Si des impératifs de la construction ou des ventes le requièrent, ou si une modification était imposée en cours de construction par une administration ou régie compétente, le constructeur pourra modifier la configuration, la composition et la surface des parties communes et privatives composant la Résidence, ainsi que l'implantation et la numérotation des garages et des caves et la dénomination des studios et appartements.

Le constructeur pourra notamment procéder à la réunion de plusieurs biens privatifs situés l'un à côté de l'autre ou l'un au dessus de l'autre.

En outre, des locaux d'un appartement d'un niveau pourront être retirés de cet appartement et être incorporés dans l'appartement joignant.

Dans tous ces cas, si besoin est, les quotités afférentes à chaque propriété privative dans les parties communes pourront être révisées et les copropriétaires devront éventuellement apporter leur concours, si la procuration dont question ci-après se révélait insuffisante, aux actes à dresser pour mettre la situation en concordance avec les modifications apportées.

Les frais de ces actes seront supportés par le constructeur

Il est toutefois précisé que :

1. En cas de réunion de plusieurs biens privatifs au même niveau ou à des niveaux différents, une partie des parties communes pourra être incorporées dans les parties privatives du nouvel ensemble sans augmentation de la quotité totale attribuée au dit ensemble;
2. Le nombre total des quotités attribuées aux garages ne sera jamais modifié quel qu'en soit le nombre effectivement réalisé

Enfin, le constructeur se réserve le droit jusqu'à la réception provisoire des parties communes, d'apporter toutes modifications aux façades et aux accès des toitures.

b) Modification des matériaux employés :

Le constructeur se réserve le droit d'apporter en cours de construction, les changements qu'il jugerait utile ou nécessaire ou de remplacer certains matériaux par d'autres, de qualité égale ou supérieure et de valeur esthétique équivalente

Ces changements pourront notamment provenir soit des nécessités économiques (absence du marché des matériaux prévus, diminution de la qualité des fournitures, délai de livraison incompatible avec l'avancement normal des travaux, etc...) soit de l'absence, défaillance ou faillite de tout sous-traitant , etc...

Ces changements seront portés à la connaissance des acquéreurs soit individuellement, soit à la première assemblée.

Ces changements ne pourront avoir pour effet de nuire à la solidité de la Résidence et à son aspect architectural ou d'entraîner dans les parties privatives et les parties communes y afférentes des différences de mesurage de plus de cinq pour cent

C) Destination des locaux du Rez de Chaussée.

L'immeuble est essentiellement affecté à usage de simple habitation. Cependant, les appartements du rez de chaussée pourront être aménagés et utilisés comme bureaux, magasins ou cabinnets d'avocat, médecin, dentiste ou tous autres titulaires de professions libérales

Aucune inscription ne pourra être placée aux facades, fenêtres et terrasses, sur les portes et murs extérieurs, ni dans le escaliers,paliers,hall d'entrée, dégagements,etc...,sauf ce qui sera dit ci-apr

La publicité ne sera autorisée que concernant l'activité exercée par l'occupant.

Elle devra toujours être de bon goût et de nature à ne pas importuner les voisins.

La publicité lumineuse est autorisée dans les locaux du rez de chaussée ; elle ne pourra être placée qu'à l'intérieur de ceux-ci.

Tout occupant exerçant une activité professionnelle autorisée pourra apposer une enseigne ou une plaque professionnelle d'un modèle uniforme dans le parvis d'entrée.

Des porte-noms ou porte-firmes d'un modèle à établir par l'architecte de l'immeuble pourront éventuellement être placés à l'entrée de chaque bien privé.

L'IMMOBILIERE LEGRAND et l'architecte de l'immeuble devront être consultés préalablement au placement de toute publicité et marquer leur accord et autorisation par écrit sur les modalités de celle-ci

Ils auront notamment le droit de limiter les surfaces réservées à la publicité, d'indiquer les modes de publicité à adopter et d'en proscrire certains, de fixer les endroits où cette publicité pourra être faite, et caetera. L'avis ainsi donné devra toujours être motivé par le souci de veiller au standing de l'immeuble, à l'harmonie de son aspect extérieur et à sa bonne tenue et à la tranquillité des occupants.

d) Procurations :

En vue de la constatation, par acte authentique, de la réalisation d'une des éventualités qui précède, 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, le mandat irrévocable de comparaître au dit acte authentique et de consentir aux modifications.

BELGIQUE 150 F BELGIE

M 31769

IATRIEME ET DER
ER TIMBRE

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 conjointement 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 le notaire soussigné.

Les frais des actes constatant la réalisation des susdites éventualités seront à la charge de la société Immobilière LEGRAND jusqu'à la réception définitive des parties communes.

e) Décorations privatives :

Il est spécialement stipulé que les peintures intérieures des appartements, ainsi que la décoration des murs et plafonds doivent être envisagées par les acquéreurs comme mise en état d'habitation des biens privatifs.

Au moment de la mise à disposition, les divers matériaux employés n'ont pas encore subis leur retrait normal et les effets de tassement de l'immeuble; en outre, ils peuvent être soumis à des périodes de séchage accélérés ou de chauffage.

Les fissures normales de tassement et de retrait, de même que la restauration des peintures, y compris les plafonds et les papiers peints ainsi que les menuiseries ne peuvent être mises à charge du constructeur lors de la réception définitive; celui-ci est tenu cependant de réparer les mouvements très importants qui pourraient se produire à cause du tassement de l'immeuble.

Il est donc conseillé aux acquéreurs de ne pas engager de travaux couteux de décoration avant la dite réception définitive.

f) Contrats :

Lors de la livraison des biens privatifs par eux achetés, les acquéreurs devront reprendre et continuer jusqu'à leur expiration, les contrats conclus par la société Immobilière LEGRAND, en cours de travaux, soit avec la Compagnie d'Assurance, soit avec les sociétés pétrolières ou distributrices de gaz, soit avec les sociétés agréées pour l'entretien technique de l'ascenseur, soit avec les sociétés chargées de la vente ou de la location des compteurs calorimètres, extincteurs ou autres; la présente énumération étant exemplative et non limitative.

g) Servitudes :

La construction du complexe peut amener l'existence d'un état de chose constitutif de servitude entre les divers fonds privatifs qui le composent et entre les biens privatifs et communs.

Ces servitudes prendront naissance dès la vente d'une partie privative à un tiers. Elles trouveront leur origine dans la convention des parties ou leur destination du père de famille consacré par les article 692 et suivants du Code Civil.

Il en est notamment ainsi :

a) des vues qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre;
b) des communautés de descente d'eaux pluviales et résiduaires, d'égoûts, etc...
c) du passage des canalisations et conduites de toute nature (eau, électricité, téléphone, etc..);le libre usage de ces

canalisations et conduites ne peut en rien être entravé; les propriétaires devront se prêter, sans indemnisation de ce chef, aux travaux nécessités par l'usage, la réparation, l'entretien, le renouvellement des dites canalisations et conduites, en laissant le libre accès par leur bien privatif

d) des garages ainsi que des dégagements et caves en sous sol, qui devront nécessairement servir d'abris à tous les occupants du complexe si la nécessité s'en faisait sentir;
Cet état de nécessité sera décrêté par le conseil de gérance;

e) des terrasses qui seront, en cas de nécessité, grevées d'une servitude permettant le passage de tous les occupants du complexe, en vue de permettre leur évacuation;

f) de toutes les communautés de servitude entre les diverses parties privatives ou entre ces dernières et les parties communes qui révèleront les plans ou leur exécution, au fur et à mesure de la construction, ou encore l'usage des lieux; le constructeur déterminera dans ce cas la répartition entre les usagers des charges d'entretien et de réparation de ces parties communes ou d'usage commun.

OBSERVATIONS:

1. Les superficies privatives exprimées ci-avant sont prises entre mitoyens;
2. En principe, une cave sera attachée à chaque appartement, studio, bureau ou magasin du complexe. Toutefois, la société se réserve le droit de ne pas attribuer de cave à certains lots privatifs, d'en attribuer plusieurs à un même bien ou d'en attribuer un certain nombre pour les besoins communs et ce, sans modification des quotités dans les parties communes rattachées à chaque bien privatif

VII. - DIVISION DE LA RESIDENCE - QUOTITES AFFERENTES A CHAQUE PROPRIETE PRIVATIVE DANS LA COPROPRIETE DU COMPLEXE

En vue de la réalisation en propriétés privatives distinctes des appartements, studio, magasins ou bureaux, garages constitutifs du complexe, les parties comparantes aux présentes déclarent opérer la division de la Résidence "VICTOIRE" en parties privatives et en parties communes.

Les parties privatives consistent en :

1. Les deux appartements du rez de chaussée avec leur terrasse et leur jardin. Pour rappel, ces deux lots peuvent être convertis en surface commerciale ou bureau.
2. Les trois appartements à gauche face à l'immeuble
3. Les trois appartements à droite face à l'immeuble
4. Les trois studios
5. Les quatorze garages privatifs

Chaque propriété privative comporte, en propriété exclusive les locaux qui la constituent et, en copropriété et indivision forcée et permanente, un certain nombre de quotités dans les parties communes du complexe.

REMARQUES :

1. Aucune quotité dans ces parties communes n'est attribuée aux caves qui devront donc toujours suivre le sort des biens privatifs auxquels elles sont attachées.

2. Il sera établi :

a) des quotités générales à l'ensemble de l'immeuble y compris le terrain servant d'assise

b) des quotités spéciales à l'immeuble d'habitation, en ce qui concerne spécialement cet immeuble

c) des quotités spéciales aux garages.

Les quotités de ces parties communes, afférentes à chaque propriété privative, sont déterminées forfaitairement comme suit :

A. QUOTITES GENERALES dans l'ensemble de l'immeuble, y compris le terrain servant d'assiette

1. Chaque garage : chacun CINQ/MILLIEMES (5/1000èmes ou SEPTANTE MILLIEMMES	70/1000èmes
2. Appartement de gauche du rez de chaussée NONANTE CINQ/MILLIEMES (95/1.000èmes)	95/1000èmes
3. Appartement de droite du rez de chaussée CENT TROIS/MILLIEMES (103/1.000èmes)	103/1000èmes
4. Appartements de gauche des étages, chacun CENT CINQ/MILLIEMES soit TROIS CENT QUINZE/MILLIEMES	315/1000èmes
5. Appartements de droite des étages, chacun CENT QUATRE/MILLIEMES, soit TROIS CENT DOUZE/ MILLIEMES	312/1000èmes
6. Studios, chacun TRENTE CINQ/MILLIEMES soit CENT CINQ/MILLIEMES	105/1000èmes
TOTAL : MILLE/MILLIEMES	1000/1000èmes

B. QUOTITES SPECIALES à l'immeuble d'habitation

1. Appartement de gauche du rez de chaussée CENT DEUX/MILLIEMES (102/1000èmes)	102/1000èmes
2. Appartement de droite du rez de chaussée CENT NEUF/MILLIEMES	109/1000èmes
3. Appartements de gauche des étages, chacun CENT ONZE/MILLIEMES, soit TROIS CENT TRENTE TROIS/ MILLIEMES	333/1000èmes
4. Appartements de droite des étages, chacun CENT DIX/MILLIEMES (110/1000èmes), soit TROIS CENT TRENTE/MILLIEMES	330/1000èmes
5. Studios, chacun QUARANTE DEUX/MILLIEMES (42/1000èmes) soit CENT VINGT SIX/MILLIEMES	126/1000èmes
TOTAL: MILLE/MILLIEMES	1000/1000èmes

Les quotités générales et spéciales afférentes aux appartements du rez de chaussée seront identiques en cas d'aménagement des locaux en surfaces commerciales ou en bureaux.

C. QUOTITES SPECIALES AUX GARAGES.

Chacun UN/QUATORZIEME ou QUATORZE/QUATORZIEMES 14/14èmes

IL EST SPECIFIE :

1. Que les propriétaires de biens privatifs dans l'immeuble d'habitation n'interviennent pas dans l'entretien, les réparations du gros oeuvre, de la toiture, et de tout ce qui constitue, en général des parties communes des garages.

2. Que les propriétaires privatifs des garages n'interviennent pas dans l'entretien, les réparations du gros oeuvre, de la toiture et de tout ce qui constitue en général, les parties communes de l'immeuble d'habitation.

3. Que l'entretien et la réparation du porche d'entrée - qui constitue également l'accès aux garages privatifs - incombe à l'ensemble de la copropriété (immeuble d'habitation et garages) suivant les quotités établies ci-dessus sous lettre A

4. Que le porche d'entrée devra toujours rester libre d'accès à tout moment et en tout temps aux garages privatifs.

VIII.- Il résulte de ce qui précède et des renonciations et réserves au droit d'accession ci-dessus faites et des accords des parties, que la Résidence "VICTOIRE" à édifier sur le terrain susvanté sera la propriété de :

1. Madame LEGRAND-RZEPKA à concurrence de :

a) l'appartement de droite face à l'immeuble sis au deuxième étage avec la cave numéro SIX en sous sol

b) les garages numéros TROIS et QUATRE à l'arrière de l'immeuble

avec :

- CENT QUATRE/MILLIEMES des quotités générales relatives à l'appartement
- DIX/MILLIEMES des quotités générales relatives aux garages
- CENT DIX/MILLIEMES des quotités spéciales à l'appartement
- DEUX/QUATORZIEMES des quotités spéciales aux garages

2. à la S.P.R.L. IMMOBILIERE LEGRAND pour le surplus qui accepte, la réserve qui précède.

IX.- <u>RESERVE DES MITOYENNETES</u>

La Société, comparante d'autre part, se réserve la créance due du chef de la mitoyenneté portant sur les murs pignons et clôtures à édifier à cheval sur les limites séparant les terrains parties communes des fonds limitrophes, dans la mesure où cette créance s'applique à des mitoyennetés n'appartenant pas déjà aux immeubles démolis

Cette mesure a uniquement pour but de permettre, à la Société comparante d'autre part, de toucher, à son profit exclusif, l'indemnité qui sera dûe par les constructions sur les terrains voisins qui voudraient faire usage de ces murs.

En conséquence, la Société, comparante d'autre part, aura le droit de procéder seule au mesurage, à l'estimation et au transfert de ces mitoyennetés, d'en toucher le prix et d'en délivrer quittance bonne et valable.

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 tous concours dès qu'ils en seraient requis.

X. - <u>CAHIER DESCRIPTIF ET DES MATERIAUX EMPLOYES</u>

La construction de la Résidence sera régie par le Cahier des Charges contenant la description des matériaux à employer pour la

construction, ainsi que de l'aménagement des parties communes et privatives.

La Société Immobilière LEGRAND a fait dresser le dit cahier des charges par Monsieur l'Architecte de LAME, précité.

Un exemplaire de celui-ci restera annexé au présent acte.

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

XI. - ENGAGEMENT DE VENDRE - MANDAT

L'intention commune des comparants au présent acte étant que le complexe immobilier dont s'agit soit édifié sous le régime de la division horizontale de la propriété, en vue de la réalisation éventuelle des biens privatifs de la dite Résidence, lesquels comporteront chacun une quotité déterminée ci-avant dans les parties communes prédécrites, et notamment dans le terrain qui sert d'assiette à la dite Résidence, la Comparante d'une part a pris l'engagement de vendre aux futurs acquéreurs de locaux privatifs des quotités dans le terrain en cause.

A cet effet, [redacted] comparante d'une part, déclare par les présentes, constituer pour son mandataire spécial : [redacted]

Avec pouvoir de vendre à telle personne et moyennant les prix charges, clauses et conditions que le dit mandataire avisera, en tout ou en partie, en bloc ou par quotité indivise, le terrain prédésigné servant d'assiette au complexe;

Fixer les époques d'entrée en jouissance et du paiement du prix, recevoir ce dernier en principal, intérêts et accessoires, en donner quittance avec ou sans subrogation;

Accepter des acquéreurs toute garantie tant mobilière qu'immobilière; renoncer en leur faveur au droit d'accession immobilière

Dispenser Monsieur le Conservateur des Hypothèques de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous les droits de privilèges, d'hypothèque et à l'action résolutoire, consentir à la radiation partielle ou définitive de toute inscription d'office ou autre, le tout avec ou sans paiement; consentir toute antériorité, parité, restriction et limitation de privilège et d'hypothèque,

A défaut de paiement et, en cas de contestation ou de difficulté, paraître, tant en demandant qu'en défendant, devant tout juge et tribunaux, exercer toute poursuite jusqu'à l'exécution de tout jugement ou arrêt, éventuellement la revente sur folle enchère ou la vente sur saisie; provoquer tous ordres, tant amiables que judiciares, y produire, toucher et recevoir toutes sommes et colloquations, en donner quittance;

Conclure tous arrangements, transiger, compromettre;

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces, cahier des charges et procès verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire et utile, même non explicitement prévu aux présentes.

XII. - ENGAGEMENT D'ACQUERIR

En contre partie de l'engagement de vendre les quotités de terrain reprises ci-avant par [redacted] au profit des acquéreurs de biens privatifs, la société comparante d'autre part s'engage à imposer aux dits acquéreurs à titre de conditions essentielles de la vente leur faite par elle, l'acquisition de la quotité de terrain afférente au bien privatif acquis par eux en tant que chose commune.

Cette obligation résulte de l'intention de la société comparante d'autre part, manifestée ci-avant, que le complexe soit érigé sous le régime de la division horizontale de la propriété, en vue de la réalisation éventuelle des appartements, studios et garages le composant, au profit d'acquéreurs distincts, ces biens comportant, outre la propriété privative des locaux les constituant, une quotité de chose et partie communes, parmi lesquelles le terrain d'assiette.

XIII. - REGLES RELATIVES A LA VENTE DES LOTS PRIVES

A.-GENERALITES :

Le complexe à ériger est destiné à la vente de biens privatifs tels qu'ils sont déterminés ci-avant, chacun de ces biens possédant une quote part dans les parties communes, en ce compris le terrain d'assiette.

Les ventes pourront être réalisées soit en cours de construction, soit après construction et parachèvement.

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 mentio habituelles en la matière, ainsi que celles rendues obligatoires par toutes dispositions et règlementations légales en vigueur, et à laquelle seront annexés les documents dont la loi prescrit la remise à l'acquéreur.

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 seul autorité, résilier le contrat conclu entre lui [redacted].

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 trois mois, à peine de résolution de la vente et de tout dommage et intérêt.

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

ou à usage mix- d'habitation d'exercice une profession

Il s'agit de ventes concernant les lots à usage résidentiel 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 commun

Les dispositions régissant ces ventes découlent de toutes l règles du Code Civil concernant la vente (les lots étant considé rés dans leur état futur de parachèvement complet) ainsi que des

prescriptions de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un règlementant la construction d'habitation et la vente d'habitation à construire ou en voie de construction et de ses arrêtés d'exécution.

Elles sont reprises dans un document appelé "Cahier des clauses et conditions générales régissant la vente des lots privés constituant l'entité immobilière "RESIDENCE VICTOIRE", lequel document restera annexé au présent acte.

Un exemplaire de ce cahier sera remis au candidat acquéreur, 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.

C. - 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,ou de lots à usage professionnel ou commercial

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.

La convention privée devra mentionner que la réception provisoire est ou non acquise, si la vente porte sur un lot à usage d'habitation. 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 , sera applicable, sauf si le prix d'achat n'est exigible qu'après mise en état d'habitation au vœu de la loi.

La réception définitive des parties privatives sera acquise de plein droit dès que des divers manquements ou malfaçons éventuellement constatés au procès-verbal de réception provisoire auront été corrigés par la société Immobilière LEGRAND, ce qui sera possible dès avant la réception des parties communes.

Dans tous les cas de non application de la loi du neuf juille mil neuf cent septante et un, l'acquéreur paiera le prix au plus tard le jour de la signature de l'acte notarié.

XIV. - RENONCIATION A ACCESSION.

Tous les copropriétaires de la résidence VICTOIRE, devront affirmer leur parfait accord pour se céder mutuellement et réciproquement le droit d'accession immobilière.

Ce droit vise tout ce qui ne se rapporte pas, pour chacun des copropriétaires, aux appartements, aux studios et garages, dont il se réserve l'entière et exclusive propriété et aux quotités afférentes à ces biens dans les parties communes à l'ensemble de l'immeuble.

Cette renonciation entraîne par voie de conséquence, la division de la Résidence VICTOIRE en parties communes ou d'usage généra

à l'ensemble de l'immeuble et en parties privatives.

La cession dont s'agit indispensable pour donner à la division de l'immeuble sa base légale est faite à titre onéreux, moyennant cession réciproque du droit des autres propriétaires.

XV. - HYPOTHEQUE EVENTUELLE - DELEGATION

[redacted] aura toujours le droit, en qualité de vendeur, de faire prendre à son profit l'inscription hypothécaire d'office pour garantir la partie du prix non quittancée dans l'acte de vente.

Elle pourra également renoncer à cette garantie, à la condition que l'acquéreur donne mandat irrévocable, dans l'acte de vente pour faire affecter conventionnellement à ses frais, au profit de [redacted] les biens acquis par lui, à la sureté du paiement de toute somme restant due sur le prix, de trois années d'intérêts au taux fixé dans l'acte notarié ainsi que du remboursement de tout frais de poursuite 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 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 de [redacted] 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 de [redacted]

XVI.- REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

Dans le but de régler tout ce qui concerne la division de l'immeuble, la détermination et l'étendue des droits respectifs des copropriétaires, tant privativement qu'indivisément, l'administration, la conservation, l'usage, la jouissance et la reconstruction éventuelle du complexe, ainsi que tout ce qui se rapporte à la vie en commun, les parties comparantes aux présentes ont établi le général de copropriété qui sera annexé au présent acte.

Par le seul fait de l'acquisition ou de l'usage d'un bien privatif, les propriétaires, usufruitiers, usagers, leurs ayants droits et ayants cause et représentants à tout titre auront l'obligation de se conformer à toutes les clauses et conditions du dit règlement général de copropriété.

Ce règlement est composé du statut réel et du règlement d'ordre intérieur. Sa durée est limitée par celle de la copropriété;.

A. - STATUT REEL

Les stipulations du statut réel et les servitudes qui peuvent en dépendre s'imposent à tous en tant que statut réel et seront opposables aux tiers par le fait de leur transcription au bureau des hypothèques compétent.

Les stipulations contenues dans le statut réel ne pourront être modifiées que par l'assemble générale des copropriétaires de la Résidence réunissant au moin les quatre vingts pour cent en copropriété et dans les parties communes générales à la Résidence et statuant à la majorité des voix..

B. - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Le règlement d'ordre intérieur n'est pas le statut réel; il a pour objet de régir tout ce qui concerne et se rapporte à la jouissance du complexe et au détail de la vie en commun.

Il n'est susceptible de modification que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires réunissant les deux/tiers des quotités en copropriété dans la dite résidence et statuant à la majorité simple, sauf les exceptions prévues ou à prévoir.

Ces modifications ne seront pas soumises à transcription, mais devront être imposées à tous par tous les cédants de droit de propriété ou de jouissance de tout ou partie du complexe.

XVII. - 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 notaire et des droits d'enregistrement sur la valeur des quotités des terrains 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 la société immobilière LEGRAND et portant sur l'intégralité des travaux.

En cas de vente d'un lot privé postérieurement au trente et u décembre de l'année suivant celle au cours de laquelle ce lot aura été pour la première fois imposé 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 éventuelle qui serait enrôlée par la commune de FLERON sera considérée comme une obligation personnelle à charge des futurs propriétaires de biens privés et supportées par chacu d'eux sur la base qui résultent des dispositions règlementaires ou à défaut, en proportion de ses droits dans les parties communes.

XVIII.- DISPOSITIONS FINALES

ELECTION DE DOMICILE. - Pour l'exécution des présentes, les comparants font élection de domicile en l'Etude du Notaire soussign

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE. - Monsieur le Conservateur des hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre ins cription d'office de quelque chef que ce soit, lors de la transcrip tion des présentes.

ETAT CIVIL. - Le notaire soussigné certifie avoir identifié les comparants aux présentes au vu des documents prescrits par la loi.

DONT ACTE.

Fait et passé à Liège, date que dessus
Et lecture faite, les parties ont signé avec Nous Notaire.

Enregistré à le 04 juil. 1978
Vol 992 93 8 1 feuil rôles sans renvois
Reçu [illegible] francs.
225 Fr.
Le Receveur, G. HUBERT

pprouvé la
ature de neuf
ots nuls

Annele du n° 17014

PROVINCE DE LIEGE

Administration Communale
de FLERON
N° postal 4620
Tél. 041/58.49.44

Formule A
A. R. du 6-2-1971

PERMIS DE BATIR N° 54

(2)

Le Collège des Bourgmestre et Echevins,

Vu la demande introduite par [redacted] rue de l'Athénée, 47 à Soumagne

relative à un bien sis rue de Romsée, 34 à FLERON.

et tendant à construire un immeuble à appartements.

Attendu que l'avis de réception de cette demande porte la date du 21/1/77.

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 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 ..... que par sa décision du ....., le Collège a proposé de déroger :~~

~~(1) aux prescriptions graphiques dudit plan ;~~

~~(1) à l'(aux) 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 :

"Favorable à condition de supprimer le dernier étage (4ème étage sur rez-de-chaussée) L'immeuble comportant 4 étages sur rez de chaussée est trop important comparativement aux habitations voisines lesquelles sont limitées à 2 étages sur rez de chaussée avec éventuellement un grenier. J'estime que la hauteur admissible à cet endroit doit être limitée à la largeur de la voirie plus 2m soit 12,40m, ce qui représente 3 niveaux sur rez de chaussée ; la hauteur du bâtiment ainsi réduite s'intégrerait mieux à la physionomie du quartier. D'autre part, le recul de 5m sera porté à 6m afin d'implanter la construction en cause dans l'alignement du bâtiment Sarexha. Avant tout commencement des travaux, les plans seront rectifiés en tenant compte des remarques formulées ci-dessus. L'impétrant est tenu de se conformer aux prescriptions qui seront fixées par l'Administration des Routes nonobstant toute disposition contraire à ces prescriptions." (Avis n° AI/AV 217.793 du 11 mai 1977.)

Enregistré à LIÈGE 1, le 04 JUILLET 1978
Vol. Fol. Case / Rôles Renvois
Reçu : deux cent vingt-cinq francs.
225 Fr.
Le Receveur, G. HUBERT

I.W.C. - URB 222

ARRETE :

Article premier. Le permis est délivré à M. LEGRAND Julien

qui devra :

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

2° (4) respecter les conditions prescrites par l'avis d'alignement ci-annexé n° 421/F-637/77 de l'Administration des Routes.

3° se conformer aux prescriptions fixées par le Service Régional d'Incendie de Liège (avis annexé n° 13-35/716/216bis LN/Gk du 14.4.1977.)

4° supporter les charges découlant de tout déplacement éventuel de poteaux électriques ou autres, ainsi que de toutes modifications qui devraient être apportées aux installations existantes des réseaux d'électricité, de télédistribution ou d'eau alimentaire.

Art. 2. (5) 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 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 la réglementation générale sur la protection du travail.

DISPOSITIONS LEGALES

(loi du 29 mars 1962 modifiée par les lois du 22 avril 1970 et du 22 décembre 1970)

Art. 45. § 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, le Roi annule s'il y a lieu. Faute d'annulation dans ce délai, la suspension est levée. Le permis doit reproduire le présent alinéa.

Art. 52. Si, dans l'année de la délivrance du permis, le bénéficiaire n'a pas commencé les travaux, le permis est périmé.

Toutefois, le collège échevinal peut à la demande de l'intéressé proroger le permis pour une seconde période d'un an.

Art. 54. § 2. Le permis délivré en application des articles 45 et 46 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.

Art. 54. § 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 66, à l'endroit où les travaux sont exécutés et le ou les actes sont accomplis.

Délivré en séance du collège échevinal du 28 JUIN 1977

PAR LE COLLEGE :

Le Secrétaire communal,

Adm. Com. de FLERON - Liège -

Le Bourgmestre,

[redacted]

...rase inutile.

...de la loi du 29 mars 1962, la dérogation ne peut concerner que les dimensions ...sions, l'implantation et l'aspect des bâtiments.

...à cet endroit, les prescriptions relatives aux matières énumérées aux articles 58, ...nis à l'article 44, § 3, de la loi du 29 mars 1962.