

5264.

Et. G. T. 73/11, 63, No. 7377 n° 5

ACTE DE BASE DE LA RESIDENCE MOSA SERENA  
Quai Marcellis, n°s 31 et 32  
à LIEGE

L'an mil neuf cent soixante-trois, le six novembre  
Par devant Maître Pierre BRAAS, Notaire à Liège, à l'inter-  
vention de Maître François PLATEUS, notaire à Seraing.

ONT COMPARU

DE PREMIERE PART :



Exp. 12 T 22 R.

D 218069

DE DEUXIEME PART :

premier feuillet 8  
double

Handwritten signatures and initials in the left margin.

Lesquels comparants ont exposé et convenu ce qui  
suit, et ont requis les notaires soussignés d'acter :

PARAGRAPHE I

Monsieur est propriétaire d'une  
maison de maître, avec jardin et garage, sise à LIEGE,  
Quai Marcellis, numéro 32, donnant à la rue Léon Frédéricq.

6101  
250  
652

cadastrée section C numéros 238/K/2 et 238/C/2, pour une superficie totale de quatre cent mètres carrés.

priétaires, chacun à concurrence d'une moitié indivise, d'une maison avec jardin sise à LIEGE, Quai Marcellis, numéro 31, cadastrée section C numéro 238/T, d'une superficie de deux cent cinquante mètres carrés.

Ces deux immeubles forment un ensemble de six cent cinquante et un mètres carrés, joignant de devant le Quai Marcellis, d'un côté les

du fond le même et la rue Léon Frédéricq et de l'autre côté de n, ou représentants d'eux.

ORIGINE DE LA PROPRIETE

## PARAGRAPHE II

Comparante de deuxième part, a manifesté le désir d'ériger à ses frais, risques et périls, en vue de réalisations ultérieures, en lieu et place des deux immeubles prédésignés, qui sont la propriété respective de ..... un COMPLEXE IMMOBILIER, qui sera régi par l'article 577 bis du Code civil relatif à la division horizontale de la propriété et à l'indivision forcée et permanente.

Ce complexe immobilier qui sera dénommé "RESIDENCE MOSA SERENA", et qui s'étendra donc sur l'assiette des deux immeubles prédécrits, d'une superficie totale de six cent cinquante et un mètres carrés, comprendra :

1°) un niveau en sous-sol, comprenant notamment des caves privatives et quatre garages - et en prolongement du bâtiment principal vers la rue Léon Frédéricq, une aire de manoeuvre pour voitures et neuf garages.

2°) un rez-de-chaussée, comportant : un hall d'entrée avec dégagement, les cages d'escaliers et d'ascenseurs, le logement du concierge et trois locaux-bureau.

3°) dix étages, comprenant chacun soit un appartement soit deux appartements.

Il est précisé que :

a) sous certaines réserves, la disposition intérieure pourra 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 MOSA SERENA 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 à la Résidence correspondra et sera rattachée à toute propriété

privative.

PARAGRAPHE III

..., comparants  
de première part, marquent, par les présentes, leur  
accord sur le programme de construction envisagé par



D 218071

En outre, les parties aux présentes ont convenu que :  
... devien-  
draient propriétaires dans la RESIDENCE MOSA SERENA, des  
biens suivants : l'appartement du cinquième étage ;  
l'appartement type A du septième étage ; le bureau numéro  
III du rez-de-chaussée, les garages numéros onze et treize  
et les caves numéros un, deux et dix, savoir :  
... à concurrence de cinq/huitièmes indivis  
et ... à concurrence de trois/  
huitièmes indivis.

Il résulte de ce qui précède :

1°) Qu'à l'exclusion des dits appartements, caves,  
bureau et garages, qui deviendront la propriété de M  
... tous les  
autres appartements, bureaux, garages et caves qui seront  
édifiés dans la RESIDENCE MOSA SERENA, sur les terrains  
de ... qui ont  
renoncé partiellement au droit d'accession sur ces terrains  
au profit de l

... seront la propriété de la ...  
... u de ses  
futurs acquéreurs ;

2°) Que les terrains servant d'assise à la RESIDENCE  
MOSA SERENA resteront la propriété de ...  
du ... telle qu'indiquée à l'origine de  
propriété qui précède.

PARAGRAPHE IV

Dans le cadre des accords intervenus, ...  
ne ... a fait dresser  
par Monsieur l'Architecte ... F, de Liège, les  
plans de la RESIDENCE MOSA SERENA.

Ces plans ont recueillis l'approbation des Services  
compétents de la Ville de Liège (autorisation du dix mai  
mil neuf cent soixante-trois, numéro 42.585/B.)

troisième feuil-  
-let double

Handwritten signatures and initials, including 'L.L.', 'M.', and 'A.C.'.

depose, pour être annexés aux présentes, copies des plans suivants, certifiées conformes par leur auteur :

- I. Plan du sous-sol et des garages ;
- II. Plan du rez-de-chaussée ;
- III. Plan de l'appartement type occupant tout un étage ;
- IV. Plan d'un étage comportant deux appartements ;
- V. Plan de l'appartement du sixième étage ;
- VI. Plan des deux appartements du septième étage ;
- VII. Plan de l'appartement du huitième étage ;
- VIII. Plan des façades et de coupe.

#### DESCRIPTION DE LA RESIDENCE

Il résulte des plans ci-annexés et du règlement général de copropriété, dont il sera question ci-après, que la RESIDENCE MOSA SERENA comprendra :

##### I. EN SOUS-SOL :

###### A. Des parties communes telles que :

l'escalier et sa cage, les deux ascenseurs et leur cage, les dégagements, le local de la chaufferie centrale et le tank à mazout, le local de la cabine à haute tension, le local des compteurs électriques, le local des compteurs à eau et à gaz, la cave rattachée à la conciergerie et les deux locaux des poubelles - et derrière le bâtiment principal, la cour de manoeuvre pour les voitures.

###### B. des parties privatives :

les onze caves numérotées un à onze et les deux réserves ;

les garages numéros un, deux, trois et quatre - et dans la cour derrière le bâtiment principal, les garages numéros cinq à treize.

##### II. AU REZ-DE-CHAUSSEE :

###### A. des parties communes :

l'entrée de l'immeuble et son hall, l'escalier et sa cage, les deux ascenseurs et leur cage, le local pour les voitures d'enfants, le logement du concierge comprenant cuisine ou loge proprement dite, hall, W.C. salle de bains, débarras et une chambre à coucher.



D 218072

trisième feuillet  
double

B. des parties privatives :

Un local-bureau en façade, dénommé bureau I, comprenant un bureau, un débarras et une toilette ;

un local-bureau derrière, dénommé bureau II, comprenant un bureau, une salle d'attente, un hall et une toilette ;

un autre local bureau, dénommé bureau III, comprenant deux bureaux et un hall.

III. Etages UN A DIX :

A. des parties communes :

l'escalier et sa cage, les deux ascenseurs et leur cage, le palier, les aéra et vide-poubelles.

B. des parties privatives :

a/ Etages un, deux, quatre, neuf et dix :

Deux appartements type par niveau :

1°) à droite face à l'immeuble, un appartement du type A, comprenant hall d'entrée avec dégagement, débarras, toilette et W.C., salle de bains ; en façade au Quai Marcellis un living et une cuisine avec office et terrasse ; en façade postérieure une grande chambre à coucher avec penderie, une chambre à coucher avec cabinet de toilette et une troisième chambre à coucher ;

2°) à gauche face à l'immeuble, un appartement du type B comprenant hall d'entrée, dégagement, débarras, W.C., salle de bains ; en façade au Quai Marcellis un living et une cuisine avec terrasse ; en façade postérieure deux chambres à coucher.

ou un seul appartement occupant tout l'étage, comprenant en principe : en façade, bureau avec terrasse, living, salle à manger, et cuisine avec office et terrasse ; hall d'entrée, vestiaire, deux débarras, toilette avec W.C., dégagement, une salle de bains ; en façade postérieure, une grande chambre à coucher avec cabinet de toilette et douche, une grande chambre avec salle de bains et deux chambres à coucher avec penderie.

b/ Etages trois et cinq :

Un seul appartement par niveau comprenant en principe bureau avec terrasse en façade, living, salle à manger, cuisine avec office et terrasse, hall d'entrée, vestiaire, deux débarras, toilette avec W.C., dégagement, une salle de bains ; en façade postérieure une grande chambre à coucher

avec cabinet de toilette et douche, une grande chambre à coucher avec salle de bains et deux chambres à coucher avec penderie.

c/ Etage six :

Un seul appartement comprenant en façade, bureau avec terrasse, living, salle à manger, cuisine avec terrasse et vide-poubelles, office, débarras, hall d'entrée, vestiaire, toilette, dégagement avec escalier privé vers l'appartement du septième étage type B, en façade postérieure une chambre à coucher avec terrasse, cabinet de toilette et penderie, une chambre à coucher avec penderie, une chambre à coucher avec salle de bains, dégagement, penderie et salle de bains.

d/ Etage sept :

Deux appartements :

l'un à droite face à l'immeuble, comprenant : hall d'entrée avec dégagement, penderie, toilette et débarras, salle de bains, en façade living et cuisine avec office ; en façade postérieure trois chambres à coucher dont l'une avec penderie et une autre avec cabinet de toilette ;

l'autre à gauche face à l'immeuble, comprenant hall d'entrée, dégagement, avec escalier privé vers le sixième étage, W.C. débarras, penderie, en façade cuisine avec terrasse et living, en façade postérieure deux chambres à coucher et salle de bains.

e/ Etage huit :

un seul appartement comprenant hall d'entrée, dégagement, vestiaire et toilette, débarras, en façade bureau avec terrasse, living, salle à manger, cuisine avec terrasse et débarras, salle de bains, dégagement, penderie ; en façade postérieure quatre chambres à coucher dont deux avec penderie, la troisième avec cabinet de toilette et douche et la quatrième avec salle de bains.

IV. AU NIVEAU DE LA TOITURE

des parties communes telles que le cabanon de l'ascenseur, les conduits de fumée et les aéra ainsi que les attaches pour les potences amovibles pour les démontages.

REUNION DE LOCAUX PRIVATIFS

Pour autant qu'ils appartiennent à un même proprié-

-taire, deux appartements constitutifs d'un étage peuvent être réunis et traités en un appartement unique.

La réunion d'un appartement avec l'appartement correspondant de l'étage supérieur ou de l'étage inférieur, peut également être effectuée, de manière à former un appartement du type duplex.

Ces réunions se feront sur avis favorable de l'architecte et du constructeur, pour autant que l'état des constructions le permette, et aux frais exclusifs du propriétaire intéressé. Un grand appartement occupant tout un niveau peut également être divisé en deux appartements.

#### PARAGRAPHE VI

#### 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, bureaux et garages constitutifs du complexe, les parties comparantes aux présentes déclarent opérer la division de la RESIDENCE MOSA SERENA, en parties privatives et en parties communes.

Les parties privatives consistent en :

les onze caves et les deux réserves du sous-sol ;

les treize garages du sous-sol ;

les trois bureaux du rez-de-chaussée ;

les appartements constitutifs des étages un à dix ;

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.

Les parties communes sont divisées en dix mille/dix millièmes et se trouvent en état de copropriété et d'indivision forcée et permanente.

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

Au bureau numéro I correspondront deux cent seize/dix millièmes : 216/10.000èmes

Au bureau numéro II correspondront



D 218073

cinquième feuil-  
-let double

Handwritten signatures and initials on the left margin, including a large 'M' and a signature that appears to be 'M.C.'.

	report :	216/10.000èmes
cent quarante/dix millièmes :		140/10.000èmes
Au bureau numéro III correspondront		
cent trente et un/dix millièmes :		131/10.000èmes
A chacun des étages un, deux, quatre, neuf et dix, correspondront neuf cent dix/dix millièmes qui pourront se subdiviser, s'il existe deux appartements par niveau, en cinq cent quarante-sept/dix millièmes pour l'appartement du type A et en trois cent soixante-trois/dix millièmes pour l'appartement du type B, soit au total : quatre mille cinq cent cinquante / dix millièmes :		
		4.550/10.000èmes
A chacun des appartements des troisième, cinquième, sixième et huitième étages, correspondront neuf cent dix/dix millièmes, soit au total trois mille six cent quarante/dix millièmes :		
		3.640/10.000èmes
A l'appartement de droite face à l'immeuble du septième étage, correspondront cinq cent quarante - sept / dix millièmes :		
		547/10.000èmes
A l'appartement de gauche face à l'immeuble du septième étage, correspondront trois cent soixante - trois / dix millièmes :		
		363/10.000èmes
A chacun des garages numéros un, deux, trois et quatre, correspondront trente et un/dix millièmes, soit au total cent vingt-quatre/dix millièmes :		
		124/10.000èmes
A chacun des garages numéros cinq, six et sept correspondront vingt-cinq/dix millièmes, soit au total septante-cinq/dix millièmes :		
		75/10.000èmes
Au garage numéro huit correspondront quarante-deux/dix millièmes :		
		42/10.000èmes
Au garage numéro neuf correspondront trente-huit/dix millièmes :		
		38/10.000èmes
Au garage numéro dix correspondront trente-deux/dix millièmes :		
		<u>32/10.000èmes</u>
à reporter :		9.898/10.000èmes

910

202  
363

31

report : 9.898/10.000èmes  
A chacun des garages numéros  
onze, douze et treize, correspondront  
trente-quatre/dix millièmes, soit au  
total cent et deux/dix millièmes : 102/10.000èmes  
TOTAL : dix mille/dix millièmes : 10.000/10.000èmes

PARAGRAPHE VII

RENONCIATION PARTIELLE AU DROIT D'ACCESSION

Dans le but de rendre réalisable le programme de construction de la RESIDENCE MOSA SERENA, conformément aux accords, ci-dessus constatés, les comparants aux présentes ont convenu ce qui suit :

I. I

comparants de première part, déclarent avoir placé de commun accord, l'ensemble des deux terrains leur appartenant respectivement et prédésignés, avec les mitoyennetés existant avant démolition, sous le régime de l'indivision forcée et permanente, en vue de les affecter comme choses communes à l'immeuble à édifier, dans des conditions prévues au statut immobilier.

II. En outre,

, confirmant la renonciation tacite par eux faite lorsqu'ils ont autorisé

à introduire à son nom une demande d'autorisation de bâtir, déclarent avoir renoncé purement et simplement, chacun en ce qui le concerne, au droit d'accession leur appartenant, en vertu des articles 546, 551, 552 et 553 du Code civil, sur les constructions et ouvrages qui seront édifiés sur les terrains leur appartenant et constituant la RESIDENCE MOSA SERENA, mais en tant seulement que ce droit porte sur les bureaux numéros I et II du rez-de-chaussée, les caves numéros trois à neuf et onze, les deux réserves du sous-sol, les garages numéros un à dix et douze, les appartements des étages un à quatre, six et huit à dix et l'appartement du type B (à gauche face à l'immeuble) de l'étage numéro sept, ainsi que sur les parties communes à l'ensemble de l'immeuble, terrain non compris, qui y sont rattachées aux termes du présent acte de base.

déclarent  
réserver à leur profit, le bénéfice du droit d'acces-



D 218074

ixième et der-  
nier feuillet  
ouble

*[Handwritten signatures and initials]*

sion sur les constructions et ouvrages qui seront édi-  
fiés sur les parcelles de terrain, assises du complexe,  
mais en tant seulement que ce droit est relatif à  
l'appartement du cinquième étage, à l'appartement du  
type A du septième étage, au bureau numéro III, aux  
garages numéros onze et treize et aux caves numéros  
un, deux et dix, qui deviendront leur propriété ;

En conséquence de la renonciation au droit d'ac-  
cession immobilière qui précède, la RESIDENCE MQSA  
SERENA sera la propriété de

, en ce qui concerne  
les caves numéros trois, à neuf et onze, les deux ré-  
serves du sous-sol, les bureaux I et II du rez-de-  
chaussée, les garages numéros un à dix et douze,  
les appartements des étages un à quatre, six et huit à dix,  
l'appartement type B de l'étage sept, avec les quotités  
qui leur sont afférentes dans les parties communes à  
l'ensemble du complexe, non compris le terrain ; et la  
propriété de

dans les proportions précisées de cinq/huitièmes pour  
et de trois/huitièmes pour

quant à l'appartement du cinquième étage, l'ap-  
partement type A du septième étage, le bureau numéro  
III les garages numéros onze et treize, et les caves  
numéros un, deux et dix, avec les parties communes à  
l'ensemble de l'immeuble qui y sont rattachées aux ter-  
mes de l'acte de base.

III. ~~.....~~ l dé-  
clarent enfin, par les présentes, avoir autorisé

qui a accepté, à exécuter à ses frais, risques et pé-  
rils, et moyennant les autorisations préalables des  
instances compétentes, la démolition des bâtiments exis-  
tant ~~actuellement~~ sur les terrains prédésignés, de manière  
à rendre ceux-ci propres à la construction projetée.

déclare prendre seule à l'entière dé-  
charge des propriétaires des immeubles prédécrits,  
toute responsabilité au sujet de ces travaux, et de  
leurs suites éventuelles, tant à leur égard, qu'à l'égard  
de tous tiers et spécialement des voisins.

A ce sujet, il est expressément stipulé que

et

les futurs propriétaires de biens privatifs dans la Résidence MOSA SERENA, auront à régler à leurs frais, risques et périls, sans aucune intervention de [redacted], toutes contestations qui pourraient naître avec quiconque du chef ou à l'occasion des travaux de construction et devront répondre seuls de toutes condamnations éventuelles, celles-ci fussent-elles même prononcées contre [redacted] d [redacted] en leur qualité de propriétaires du fonds.

[redacted] promettent leurs bons offices à [redacted] si besoin est, sur le plan strictement administratif.

#### PARAGRAPHE VIII

#### RESERVE DE MITOYENNETE

[redacted] se réserve le droit de percevoir le prix de cession de la mitoyenneté portant sur les murs pignons et de clôtures à édifier à cheval sur les limites séparant le terrain, partie commune, des fonds limitrophes, dans la mesure où ces mitoyennetés n'appartenaient pas déjà aux immeubles démolis.

Cette réserve a uniquement pour but de permettre à [redacted]

[redacted] de toucher, à son profit exclusif, l'indemnité qui sera due par les constructeurs sur les terrains voisins, qui voudraient faire usage de ces murs.

En conséquence, [redacted]

[redacted] 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.

#### PARAGRAPHE IX

VENTE DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES - REGLES  
GENERALES.

La construction une fois achevée, il sera procédé, par les soins de

à la vente des biens privatifs construits.

Cependant, les amateurs qui se présenteraient avant la construction ou au cours de celle-ci, auront, au moment où ils feront de :

l'acquisition des quotités voulues dans le sol, à conclure avec

un contrat d'achat, portant :

- a) sur le gros oeuvre des parties communes et des parties privatives ;
- b) sur le parachèvement des dites parties communes et privatives.

Ce contrat sera conclu pour un prix à convenir entre parties ; son objet sera le gros oeuvre commun et le ou les biens privatifs tels qu'ils figureront aux plans ci-annexés, sous réserve de modifications éventuelles d'ordre intérieur en ce qui concerne les biens privatifs ou relatives à l'incorporation de plusieurs appartements ou partie d'appartements en un seul, et ce sous les conditions prévues au Règlement général de copropriété.

Pour tout acquéreur de bien privatif qui contractera en cours de construction, il sera dû, lors de la signature de l'acte authentique d'acquisition, la contre-valeur des travaux de gros oeuvre ou de parachèvement effectués à ce moment.

Sous réserve de modifications apportées et convenues entre constructeur et acquéreurs, la construction devra être faite au minimum sur la base des clauses et conditions du cahier des charges établi par

de Liège, et de la description faite par celui-ci des matériaux à mettre en oeuvre et des fournitures à faire ; en outre, pour tout ce qui n'est pas prévu au dit cahier des charges, il en est référé d'une façon générale, au cahier des charges type de l'Association des Architectes de Liège, éditions de mil neuf cent cinquante-trois et mil neuf cent cinquante-six.

Un exemplaire de ce cahier des charges et de l'état

descriptif sera remis à chaque acquéreur de biens privatif à l'occasion de son acquisition, ce qu'il devra reconnaître expressément dans le dit acte.

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 de bien privatif ne pourra, de sa seule autorité, résilier le contrat conclu entre lui et

....., prénommée, laquelle se reconnaît responsable envers les autres propriétaires, de la défaillance d'un de ses contractants.

L'engagement à prendre par chacun des acquéreurs de biens privatifs à l'égard du constructeur,

.....), comportera :

1) l'obligation de contribuer aux frais d'édification des parties communes de la construction, en proportion des droits de chacun dans ces parties communes ;

2) l'obligation de construire les parties privatives à ses frais personnels.

De son côté,

..... s'engage, dès à présent, y obligeant solidairement et indivisiblement ses ayants droit et ayants cause, à construire et parachever, la RESIDENCE MOSA SERENA, suivant les plans, cahier des charges et devis descriptif susvisés et à achever les travaux au plus tard le premier juin mil neuf cent soixante-cinq.

A l'expiration de ce délai, tous travaux seront entièrement terminés et l'immeuble nettoyé de fond en comble.

Toutefois, le délai d'achèvement sera prolongé du nombre de jours perdus par suite de cas fortuits ou de force majeure, tels que la grève générale ou partielle, le lock-out, la guerre, les troubles, les pluies persistantes, les gelées ou tous autres événements indépendants de la volonté du constructeur. Le délai sera également prolongé proportionnellement à l'importance des travaux supplémentaires qui auront été commandés au constructeur.

Les acquéreurs de biens privatifs seront, à l'égard de l'entrepreneur général, des "Maîtres de l'ouvrage". En cette qualité, ils se trouveront dans la même situation que tout maître de l'ouvrage faisant construire sur son propre fonds.

En conséquence :

a) les taxes de bâtisse éventuelles seront considérées comme des obligations communes et à charge de chacun des maîtres de l'ouvrage, dans la proportion de ses droits dans les parties communes ;

b) les maîtres de l'ouvrage auront, vis à vis des tiers, la même responsabilité que tout maître de l'ouvrage faisant construire sur son propre fonds ; mais, dans leurs rapports entre eux, ils seront tenus de contribuer aux charges qui peuvent en résulter, dans la même proportion que celle de leurs droits dans les parties communes ;

c) Il n'y aura aucune solidarité entre les co-construc-teurs vis à vis de l'entrepreneur général, pour les obligations découlant de leur contrat d'entreprise ;

d) les ayants cause et successeurs à tous titres du maître de l'ouvrage, seront tenus solidairement et indivisiblement vis à vis des copropriétaires, des obligations contractées envers l'entreprise.

La cessation de l'activité de l'entrepreneur général, quelle qu'en soit la cause, ne mettra pas fin au contrat d'entreprise ; ses ayants droit, ayants cause et successeurs à tous titres devront prendre les mesures nécessaires pour assurer l'exécution du contrat.

#### PAIEMENTS

Les acquéreurs d'un bien privatif verseront à ..... le montant du contrat de vente des parties privatives et communes, conclu entre eux, au fur et à mesure de l'avancement des travaux et suivant l'échelle des paiements prévue dans l'acte de vente.

Les versements appelés sont exigibles dans la quinzaine de leur exigibilité ; toutes sommes appelées seront productives de plein droit et sans mise en demeure, jusqu'au paiement intégral, d'un intérêt au taux de six pour cent l'an, net de tous impôts, sans préjudice à toutes inscriptions hypothécaires que la société constructrice sera autorisée à requérir sur les quotités de terrain appartenant au propriétaire défaillant, et sur ce qui sera venu s'y incorporer par voie d'accession.

#### RECEPTIONS

Les réceptions seront faites par l'architecte de l'im-

-meuble, en présence du ou des délégués des copropriétaires, pour les parties communes et en présence du propriétaire pour les parties privatives.

La réception définitive devra être effectuée dans les six mois, au plus tard, de la réception provisoire.

L'occupation des biens privatifs ne pourra se faire avant la réception provisoire de ceux-ci, sauf à l'acquéreur de dégager l'architecte et

..... de toute responsabilité, pour troubles de jouissance ou autres.

Cette occupation prématurée vaudra, de plein droit, acceptation pure et simple de la réception provisoire, sauf convention contraire et préalable à l'occupation.

Ne pourront être considérés comme entravant une réception, la nécessité de retouches à l'un ou à l'autre élément, ou le fait que les essais de chauffage doivent être postposés à une saison plus favorable pour être probants ; la réception définitive uniquement en ce qui concerne l'installation de chauffage, ne se fera donc qu'après preuve de son bon fonctionnement, sans que cette clause puisse permettre aux acquéreurs de biens privatifs dans la Résidence MOSA SERENA de retarder l'exécution de leurs engagements pécuniers vis à vis de

Tous travaux de peintures intérieures et de décoration de murs et plafonds, effectués par la partie acquéreuse de biens privatifs, en supplément de ceux faisant partie du contrat d'entreprise à charge de l'entrepreneur général, doivent être envisagés par celle-ci comme une mise en état d'habitabilité de ces locaux, faite à ses frais et risques.

Au moment de la mise à disposition de ces locaux, les divers matériaux employés, n'ont pas encore subi leur retrait normal ou le tassement du bâtiment. En outre, ils sont soumis à des périodes de séchage accéléré ou de chauffage. Il est donc normal que des fissures d'enduits soient constatées, après un laps de temps plus ou moins long. A la réception définitive, ces fissures sont corrigées par le constructeur.

Toutefois, la restauration des peintures, y compris les plafonds et papiers peints faits supplémentai-

-rement par la partie acquéreuse de biens privatifs ne peut être mise à charge du constructeur lors de cette réception définitive. Il est donc conseillé aux futurs acquéreurs de ne pas s'engager dans des travaux coûteux de décoration avant la réception définitive.

Pour le cas où des retouches devraient être faites, le procès-verbal de réception définitive sera remplacé par un procès-verbal de réception provisoire, mentionnant les manquants et la réception définitive sera acquise par l'exécution correcte des travaux restant à effectuer, ce dont l'architecte dressera le constat. Les frais d'assèchement et de chauffage accéléré dans ce but, sont à charge de la société constructrice.

Dès la mise à disposition d'un appartement, les frais de chauffage seront répartis au prorata des quotités afférentes à chaque bien privatif.

#### PARAGRAPHE X

##### ENGAGEMENT DE VENDRE - MANDAT

L'intention commune des parties aux présentes étant que la RESIDENCE MOSA SERENA soit édifiée sous le régime de la division horizontale de la propriété, en vue de la réalisation éventuelle de tout ou partie des garages, appartements et bureaux constitutifs de cette Résidence, et qui comporteront chacun une quotité déterminée ci-avant des parties communes de l'immeuble et notamment des terrains qui lui servent d'assise, les comparants de première et de deuxième part aux présentes prennent l'un et l'autre, l'engagement de vendre, aux futurs acquéreurs des propriétés privatives dans la dite Résidence, sur la base de six cent trente-quatre francs nonante centimes le dix millième, les quotités afférentes à ces propriétés privatives dans les terrains dont s'agit.

A cet effet, l  
déclarent constituer pour mandataires spéciaux :

tous deux préqualifiés.

et \_\_\_\_\_, architecte, domicilié à  
Seraing, rue du Chêne, numéro 62.

avec pouvoir d'agir conjointement ou séparément,  
Auxquels ils donnent pouvoir de, pour eux et en

leur nom :

VENDRE à telles personnes, moyennant les prix et sous les charges, clauses et conditions que les mandataires aviseront, en tout ou en partie, en bloc ou par quotités indivises, les terrains sis à LIEGE, Quai Marcellis, numéros 31 et 32, cadastrés section C numéros 238/K/2, 238/C/2 et 238/T, d'une superficie totale de six cent cinquante et un mètres carrés.

Fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement du prix ; recevoir les prix en principal, intérêts et accessoires ; en donner quittance avec ou sans subrogation ; déléguer tout ou partie des prix de vente aux créanciers inscrits, prendre tous arrangements avec ceux-ci ; accepter des acquéreurs ou adjudicataires, toutes garanties tant mobilières qu'immobilières.

Avant comme après paiement, avec ou sans paiement, donner mainlevée avec renonciation à tous droits réels et d'hypothèque, y compris l'action résolutoire et consentir la radiation entière et définitive de toutes inscriptions prises d'office ou conventionnellement, et, en tout état de cause, dispenser le Conservateur des hypothèques compétent de prendre inscription d'office.

#### PARAGRAPHE XI

#### RENONCIATION A ACCESSION

Tous les copropriétaires de la RESIDENCE MOSA SERENA 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, bureaux, garages et caves 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 RESIDENCE MOSA SERENA en parties communes ou d'usage général 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 pour chacun, moyennant cession réciproque

des droits des autres propriétaires.

#### PARAGRAPHE XII

##### HYPOTHEQUE EVENTUELLE

Si, au cours de la construction, un acquéreur de bien privatif contractait un emprunt hypothécaire et donnait en garantie le bien acquis par lui privativement avec les quotités des parties communes y afférentes, il devra être stipulé dans l'acte d'emprunt que les fonds provenant du prêt devront servir exclusivement et à due concurrence, au paiement de toutes sommes dues pour la construction, et il devra en être donné délégation à

\_\_\_\_\_ , Celle-ci sera autorisée à recevoir directement les fonds alloués à l'emprunteur, au fur et à mesure des exigibilités. La société constructrice devra affecter ces versements au paiement des travaux effectués ou à effectuer pour le dit emprunteur, à l'exception toutefois du solde du prix du contrat de vente, qui sera payable lors de la réception provisoire ou postérieurement, conformément aux stipulations de l'acte authentique de vente.

#### PARAGRAPHE XIII

##### REGLEMENT DE COPROPRIETE

Réitérant leur volonté commune que chacune des propriétés privatives avec les locaux en sous-sol en dépendant, dont se composera la RESIDENCE MOSA SERENA forme une propriété privative distincte, dont il puisse être disposé séparément, à titre gratuit ou onéreux, les parties comparantes aux présentes ont établi et déposent, pour être annexés au présent acte, avec lequel il ne formera qu'un tout, le Règlement Général de copropriété de la Résidence.

Ce règlement de copropriété comporte :

1. le statut de l'immeuble, qui règle la division de la propriété, l'entretien, la conservation et éventuellement la transformation ou, en cas de sinistre, la reconstruction de tout ou partie de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en découler, sont imposées à tous les copropriétaires tant présents que futurs, et ne sont susceptibles de modifications que du consentement unanime des copropriétaires.

Ce statut sera, du reste, opposable à tous, par sa transcription à la conservation des hypothèques ;

2. le règlement d'ordre intérieur, relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun.

Ce règlement d'ordre intérieur n'est pas de statut réel mais sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront par la suite, titulaires d'un droit de propriété ou de jouissance sur une partie de l'immeuble. Il est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine.

#### PARAGRAPHE XIV

##### DIVERS

A) FRAIS : Les frais, droits et honoraires afférents à l'acte de base proprement dit, sont fixés à huit francs cinquante centimes par dix millièmes dans l'immeuble, tant pour les appartements que pour les bureaux et les garages.

Ces frais constituent la première charge commune des copropriétaires. Ils seront répartis entre eux, au prorata du nombre de dix millièmes possédés par chacun d'eux dans la Résidence.

B) ELECTION DE DOMICILE : Pour l'exécution des présentes, les comparants font élection de domicile en l'étude de Maître Pierre Braas, détenteur de la minute du présent acte.

C) DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE : Monsieur le Conservateur des hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre inscription d'office de quelque chef que ce soit lors de la transcription des présentes.

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

E) DECLARATION POUR LA PERCEPTION DES DROITS D'ENREGISTREMENT : Le notaire soussigné déclare avoir donné lecture aux parties de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement. Les parties déclarent que les travaux de construction de la RESIDENCE MOSA SERENA n'avaient pas encore débuté lors de la renonciation tacite au droit d'accession immobilière nécessaire pour l'introduction au nom de

d'une demande d'autorisation de bâtir.

DONT ACTE : Passé à Liège, en l'étude.

Lecture faite, les parties ont signé ainsi que nous, notaire, et Maître Platéus, intervenant.

approuvé la rature d'un mot nul.

*[Handwritten signatures and initials]*

*[Handwritten signatures and initials]*

ANNEXE A L'ACTE DE BASE DE LA RESIDENCE MOSA SERENA

Quai Marcellis, numéros 31 et 32 à LIEGE

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

CHAPITRE I - EXPOSE GENERAL

Article un. - Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577 bis du Code civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre), les parties comparantes à l'acte de base, agissant au nom des futurs copropriétaires, ont établi ainsi qu'il suit, le Règlement Général de Copropriété de la RESIDENCE MOSA SERENA, réglant tout ce qui concerne la division du complexe, la conservation, l'entretien, l'usage, la jouissance et la reconstruction éventuelle de l'immeuble, ainsi que tout ce qui concerne la vie en commun.

Ce Règlement est composé du statut réel de l'immeuble et du Règlement d'ordre intérieur.

Par le seul fait de l'acquisition ou de l'usage d'un appartement, d'un bureau ou d'un garage, les propriétaires usufruitier, usagers, leurs ayants droit et ayants cause, prennent l'engagement de se conformer à toutes ses clauses et conditions.

a) STATUT REEL DE L'IMMEUBLE

Ses dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter, s'imposent en tant que statut réel à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels, actuels ou futurs,

Elles seront opposables aux tiers, par le fait de leur transcription au bureau des hypothèques compétent.

Elles sont immuables à défaut d'accord unanime des copropriétaires.

b) REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Il est, en outre, établi un règlement d'ordre intérieur, dans le but de régir tout ce qui se rapporte à la jouissance du complexe immobilier et aux détails de la vie en commun.

Ce Règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique. Ces modifications ne sont pas soumises à la transcription, mais devront être imposées par tous les cédants de droits de propriété ou de jouissance de tout ou partie du complexe immobilier.

CHAPITRE II - STATUT REEL DE L'IMMEUBLE

SECTION I - PROPRIETE PRIVATIVE ET COPROPRIETE INDIVISE

Article deux. - La description de la Résidence MOSA SERENA est faite à l'acte de base. Elle comporte :

a) un niveau de sous-sol comportant notamment des caves privatives et des locaux communs ainsi que treize garages et une aire de circulation ;

b) un rez-de-chaussée, comprenant un hall d'entrée, trois bureaux et le logement du concierge ;

c) à chacun des étages un à six et huit à dix : un grand appartement avec quatre chambres à coucher ;

d) à l'étage numéro sept : un appartement du type A à droite face à l'immeuble et un appartement du type B, à gauche face à l'immeuble ;

e) Eventuellement, un ou plusieurs étages supplémentaires, si la construction en était autorisée.

premier feuillet

*Handwritten notes and signatures:*  
A vertical line with a checkmark at the top.  
A large, stylized signature or set of initials.  
A smaller signature at the bottom left.