

2020/55420

**Association des copropriétaires
« LE TRIANON »
ayant son siège à 4000 Liège, boulevard de la Sauvenière n°12-22**

STATUTS DE L'IMMEUBLE

L'an deux mille vingt
Le trente septembre
A Liège, en l'étude.

Devant Maître Philippe LABE, Notaire à Liège 2°canton exerçant sa fonction dans la SRL « Philippe LABE société notariale», ayant son siège rue Hemricourt 25 à 4000 Liège

A COMPARU

La société anonyme **ESPACE TRIANON** dont le siège social est sis à 4053 Chaudfontaine-Embourg, rue Joseph Dupont, 73. Numéro d'entreprise 0450.883.417. Société constituée aux termes d'un acte reçu par le Notaire Olivier de Clipelle à Bruxelles le quatorze septembre mil neuf cent nonante trois, publié aux annexes du Moniteur belge du huit octobre suivant sous le numéro 19. Dont les statuts ont été modifiés pour la dernière fois aux termes de l'assemblée tenue devant le notaire Michel Capelle à Liège le vingt-deux juin deux mil sept publié le treize juillet suivant sous le n°07102727. Ici représentée par Monsieur **TERRASI** Julien, né à Gosselies, le 18 mars 1989, domicilié à 7140 Morlanwelz, chaussée de Mariemont, 77A, tant en vertu de la procuration contenue dans l'acte de base reçu par le notaire soussigné le six aout deux mille dix-neuf transcrit à Liège 1 le 29 aout dit n°06131 qu'en vertu d'une procuration reçue par le notaire soussigné le neuf juillet deux mille vingt dont une expédition restera ci-annexée.

Ci-après dénommée "la comparante".

EXPOSE

LAQUELLE COMPARANTE nous déclare que par acte reçu par le notaire Labé soussigné le six aout deux mille dix-neuf, transcrit à Liège 1 le 29 aout 2019 n° 06131, elle a mis sous le régime de la copropriété et indivision forcée et créé les statuts de copropriété de l'immeuble dont elle est propriétaire situé à Liège, boulevard de la Sauvenière 12-22, plus amplement décrit ci-après.

Du fait d'études de stabilité complémentaires, de nouveaux plans d'exécution ont été produits et un nouveau rapport de quotités a été effectué.

Il a dès lors été décidé par la comparante, pour la bonne lisibilité de l'acte de base, de ne pas faire un acte de base modificatif mais de refondre l'acte de base.

La comparante déclare dès lors nous requérir d'acter authentiquement ce qui suit :



L'acte de base reçu par le notaire soussigné le six aout deux mille dix-neuf est purement et simplement annulé et remplacé par le présent acte.

Toutefois puisque le numéro d'entreprise 0732.992.772 avait été attribué à l'association des copropriétaires, elle le gardera.

Le complexe ci-après décrit est placé sous le régime de copropriété et d'indivision forcée, conformément à la loi, et plus précisément par application des articles 577-3 à 577-14 du Code civil.

Le complexe comprend plus de vingt lots privatifs, à l'exclusion des caves, garages et parkings.

La propriété de cet immeuble sera ainsi répartie entre plusieurs personnes par lots comprenant, chacun, une partie privative et une quote-part dans des éléments immobiliers communs.

Dans le but d'opérer cette répartition, la comparante déclare établir les statuts de la copropriété ayant notamment pour objet de décrire l'ensemble immobilier, les parties privatives et communes, de fixer la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative sur base du rapport dont question ci-après, de décrire les droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et communes, les critères et le mode de calcul de la répartition des charges, l'administration de l'immeuble et de régler les détails de la vie en commun.

I. Permis, rapport de quotités, règlement d'ordre intérieur

La comparante nous a ensuite remis, pour être déposés au rang de nos minutes, les documents suivants :

-une copie conforme du permis unique délivré par le Collège communal de la Ville de Liège le vingt et un décembre deux mil dix-huit n°U/86016, lequel conclut :
« *OCTROIE le permis unique sollicité par la SA "ESPACE TRIANON", rue Joseph Dupont, 73, à 4053 CHAUDFONTAINE, pour construire et exploiter 5 bâtiments comprenant 68 logements, 398 m² de surfaces commerciales et un parking souterrain de 95 places en sous-sol, dans un établissement situé bd de la Sauvenière 12 à 22 à 4000 LEGE (U86016 C - SPE :1/2/1413)*

Article premier

Le permis est octroyé conformément aux plans modifiés du 04 septembre 2018 enregistrés dans les services du Fonctionnaire délégué, et moyennant le respect des prescriptions légales et réglementaires en vigueur et des conditions d'exploitation précisées dans le présent arrêté.

Article 2

L'établissement comporte les bâtiments, installations, activités, procédés et dépôts principaux énumérés ci-avant.

Article 3

Les conditions d'exploitation particulières applicables à l'établissement sont les suivantes :

1. IMPLANTATION ET CONSTRUCTION

Article 1er.

Le panneau présent à l'entrée de l'établissement, en application de l'article 2 des conditions générales fixées par l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 fixant les conditions générales d'exploitation des établissements visés par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, porte la mention :

Nature de l'établissement « Immeuble à appartements avec parking souterrain »

2. ENVIRONNEMENT SONORE

Article unique.

Les valeurs limites générales de niveaux de bruit applicables à cet établissement classé sont reprises dans le tableau 1 de l'annexe de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 fixant les conditions générales d'exploitation des établissements visés par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement

3. VIBRATIONS

Article unique.

Les précautions nécessaires sont prises pour éviter que les vibrations qui pourraient être engendrées par le fonctionnement des moteurs, machines, transmissions, ..., ou par les procédés de travail mis en oeuvre ne puissent incommoder les voisins ou nuire à la stabilité des constructions.

4. DECHETS

Article 1.

Les déchets sont évacués conformément à la législation en vigueur.

L'exploitant se conforme à toutes les dispositions réglementaires et décrétales en matière de déchets, notamment les dispositions requises par le chapitre V — Des informations relatives à la détention et à la livraison des déchets toxiques ou dangereux — de l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 9 avril 1992 relatif aux déchets toxiques ou dangereux.

Art. 2.

La destruction par combustion de déchets tels que emballages, chiffons, bois imprégnés, vernis ou peints, huiles usagées, matières plastiques, ..., est interdite.

Art. 3.

Lors de l'arrêt de ses activités l'exploitant s'assure de la remise en état du site.

Art. 4.

Le stockage et la gestion des déchets est effectué dans le respect des conventions environnementales en vigueur, relatives à l'obligation de reprise de certains déchets.

5. RAPPORTS SUR LES INCIDENTS ET/OU ACCIDENTS AFFECTANT DE MANIERE SIGNIFICATIVE L'ENVIRONNEMENT

Art. 1

Lors de tout incident ou accident affectant de manière significative l'environnement ou la sécurité du voisinage, l'exploitant transmet dans les meilleurs délais un rapport :

- à la DG03, à la directrice de la direction de Liège du Département des Permis et des Autorisations, rue Montagne Sainte-Walburge 2 à 4000 Liège

- à la DG03, au directeur de la direction de Liège du Département de la Police et des Contrôles, rue Montagne Sainte-Walburge 2 à 4000 Liège ,



Art. 2.

Ce rapport décrit

- la date et l'heure de l'incident ou de l'accident ;*
- les installations dans lesquelles est survenu l'incident ou l'accident;*
- les activités habituellement exercées à cet endroit ;*
- les circonstances de l'accident ,*
- l'analyse des causes de l'accident ;*
- les mesures prises pour réparer les atteintes éventuelles à l'environnement ;*
- les mesures préventives préconisées en vue de prévenir le renouvellement d'un incident ou d'un accident similaire.*

6. MISE A L'ARRET DEFINITIF DES INSTALLATIONS

Article 1er.

En cas de mise à l'arrêt définitif partiel ou total des installations autorisées, l'exploitant doit remettre le site concerné par ces installations dans un état tel qu'il ne s'y manifeste plus aucun danger ou inconvénient soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments.

Art. 2

L'exploitant qui met à l'arrêt définitif tout ou partie de ses installations notifie par lettre recommandée à la poste au Collège communal, au Fonctionnaire technique et au Fonctionnaire chargé de la surveillance, la date de cet arrêt au moins dix jours avant celle-ci, sauf cas de force majeure.

A cette notification est joint un dossier comprenant le plan à jour des terrains d'emprise des installations ainsi qu'un mémoire sur l'état du site. Le mémoire précise les mesures prises ou prévues pour assurer la protection des intérêts visés à l'article 1er susvisé, et pouvant comporter :

- 1° l'évacuation ou l'élimination des produits dangereux et des déchets présents sur le site;*
- 2° la dépollution des sols et des eaux souterraines éventuellement polluées;*
- 3° l'insertion du site des installations dans son environnement;*
- 4° en cas de besoin, la surveillance à exercer de l'impact des installations sur son environnement.*

Art. 3.

En l'absence d'observations dans le délai d'un mois suivant l'envoi de cette notification, les avis du Collège communal, du Fonctionnaire technique et du Fonctionnaire chargé de la surveillance sont réputés favorables.

Art. 4.

Lorsque les travaux prévus pour la cessation d'activité par la notification, par l'arrêté d'autorisation ou par un arrêté complémentaire sont réalisés, l'exploitant en informe le Collège communal, le Fonctionnaire technique et le Fonctionnaire chargé de la surveillance.

Le Fonctionnaire chargé de la surveillance constate la conformité des travaux par un procès-verbal de récolement qu'il transmet au Collège communal et au Fonctionnaire technique.

7. GENERALITES

Article 1.

Après avoir satisfait aux conditions du présent arrêté, l'exploitant est tenu de porter à la connaissance du Collège communal, du Fonctionnaire technique et du Fonctionnaire chargé de la surveillance, quinze jours au moins à l'avance, la date fixée pour la mise en exploitation, soit de l'établissement, soit des nouvelles installations autorisés.

Art. 2.

L'exploitant se conforme au surplus à toutes les instructions qui pourraient lui être données par les Administrations intéressées, tant en ce qui concerne la sécurité publique que la conservation des propriétés et des eaux utiles.

Art. 3.

L'exploitant conserve, sur les lieux mêmes de l'établissement ou à tout autre endroit convenu avec l'autorité compétente, l'ensemble des permis ou déclaration en vigueur, toute décision prescrivant des conditions complémentaires, ainsi que le registre des modifications intervenues.

Art. 4.

Il en est de même pour tous les rapports, certificats et procès-verbaux émanant d'organismes de contrôle, de visiteurs ou d'experts et ayant trait à la sécurité ou à la salubrité publique sont tenus à la disposition du Bourgmestre, du fonctionnaire technique, et du fonctionnaire chargé de la surveillance.

Art. 5.

L'exploitant peut solliciter le renouvellement de son autorisation. Cette requête donne lieu à une procédure complète d'instruction et doit, dès lors, être déposée avant l'expiration de la présente autorisation.

Article 4

1. CONDITIONS URBANISTIQUES

Il conviendra de respecter les conditions urbanistique suivantes :

- réaliser les travaux de consolidation éventuels des murs de soutènement existant avant la mise en oeuvre du projet de construction ;
- réaliser des grilles d'accès offrant des vues vers l'intérieur de l'îlot même en période de fermeture ;
- traiter les toitures vertes extensives et intensives selon les recommandations du PCDN ;
- intégrer toutes les installations techniques dans les volumes, aucune installations autres que celles prévues sur les plans ne pourra être réalisées ;
- fournir avant la mise en oeuvre du projet, un procès-verbal d'implantation accompagné d'un plan coté (une copie papier et si possible fourni sous format informatique «.dwg») reprenant :
 - les limites du terrain ;
 - les chaises délimitant la future construction ;
 - les repères de niveaux, dont un point fixe ;
 - deux points de références fixes permettant un contrôle a posteriori.

Ce document devra être dressé et signé par le demandeur, l'architecte et l'entreprise qui exécute les travaux.

L'administration communale se réserve le droit d'effectuer un contrôle contradictoire de l'implantation. Les travaux ne pourront commencer avant l'obtention de l'attestation d'implantation de construction fournie par le Collège.

Tout complément d'information peut être obtenu auprès de M. Fabian DEPREZ (tél. : 04.221.90.96 ou fabian.deprez@liege.be) ;

- respecter les conditions relatives à l'accessibilité PMR :



-Pour autant que l'accès aux blocs C, D et E s'effectue par la rue Basse-Sauvinière, il ne faut pas intégrer un élévateur à plateforme pour reprendre la différence de niveau de 2 mètres entre le boulevard de la Sauvinière et l'espace intérieure du complexe ;

-Les nouveaux revêtements qui seront placés, tant dans les deux parties de la rue Basse-Sauvinière, liés au charges d'Urbanisme, que sur l'espace en intérieur d'îlot, doivent être sans marche ni ressaut de plus d'un centimètre, comme demandé aux articles 415/16 et 415/1 du CoDT.

-les sas et les couloirs doivent avoir 120 cm de largeur et 150 cm s'il y a changement de direction et devant les portes, hors débattement, selon les articles 415/1, 415/2 et 415/4 du CoDT. Le couloir d'accès depuis le boulevard jusqu'à l'ascenseur du bâtiment de gauche et le couloir d'accès de l'ascenseur à l'espace en intérieur d'îlot des bâtiments du milieu et de droite n'ont pas 120 cm de largeur. Un rétrécissement à +/- 100 cm sur une distance de 50 cm est réalisé pour intégrer l'entrée de parking pour le bâtiment de droite et pour contourner une gaine technique dans chacun des deux autres bâtiments. A défaut de répondre aux articles précités, par la contrainte technique, ils pourraient être assimilables à une porte pour laquelle la réglementation ne demande d'avoir que 85 cm de passage libre, les aires de rotations étant présentes avant et après l'obstacle.

-Le seuil d'entrée des bâtiments doit être sans marche ni ressaut, selon l'article 415/1 du CoDT.

-Les emplacements de parking PMR côte à côte doivent avoir 330 cm de largeur. Selon l'article 415 du CoDT, ils doivent être à proximité directe de l'entrée du bâtiment, en sous-sol, cette entrée doit être assimilée aux ascenseurs.

-Le dévers du cheminement piéton dans le parking doit être de maximum 2 %, selon l'article 415/1 du CoDT.

-Les couloirs qui mènent aux caves doivent avoir 120 cm de largeur et 150 cm aux changements de direction, devant les portes et aux croisements des couloirs, selon l'article 415/1 du CoDT.

-Dans le commerce, si des WC sont mis à disposition du public, un WC PMR doit être prévu.

Points généralement non repris aux plans de permis de bâtir mais réglementaires et donc obligatoires :

-Les emplacements de parking PMR doivent être signalés par un panneau avec le sigle PMR. De plus, un marquage au sol reprenant le sigle PMR doit être réalisé. Nous conseillons de peindre l'emplacement en bleu.

-Les escaliers extérieurs et intérieurs doivent avoir des marches antidérapantes. Les mains courantes doivent être continues de part et d'autre de l'escalier et se prolonger de 40 cm à l'arrivée et au départ. Les couleurs entre les paliers et les marches doivent être contrastées. Au sommet de chaque travée des escaliers et à 50 cm de la première marche, il doit y avoir des dalles d'éveil à la vigilance (avec un léger relief de forme sphérique).

-Les ascenseurs auront une cabine de 140 cm de profondeur sur 110 cm de largeur et répondront strictement à l'article 415/5 du CoDT.

-Dans les commerces, une partie de la tablette des guichets/comptoirs/caisses doit être à une hauteur comprise entre maximum 80 cm du sol pour la face supérieure et 75 cm pour la face inférieure, selon l'article 415/6 du CoDT.

-Les éventuels distributeurs automatiques et systèmes de paiements doivent répondre strictement à l'article 415/9 du CoDT.

-Les systèmes d'information interne par haut parleurs doivent pouvoir rendre visuels les messages diffusés. De plus, leur système sonore d'alerte doit être doublé d'un signal lumineux, selon l'article 415/7 du CODT.

-Les dispositifs saillants qui dépassent de plus de 20 cm de leur support seront munis latéralement et jusqu'au sol de dispositifs solides permettant d'être détectés par les personnes handicapées de la vue.

-L'ouverture des boîtes aux lettres doit se situer entre 85 cm et 90 cm du sol, selon l'article 415/8 du CODT. En bonne pratique et pour avoir une réalisation efficiente, la hauteur de l'ouverture des boîtes aux lettres peut être comprise entre 80 cm et 130 cm selon le « Guide d'aide à la conception d'un bâtiment accessible » réalisé en 2013 par le CAWAB.

-Les sonnettes doivent se situer entre 80 cm et 110 cm du sol.

-Les tourniquets éventuels ne pourront être exclusifs. Un passage alternatif pour les fauteuils roulants devra être créé. Au même titre que les portes, le libre passage doit être de 85 cm. Pour une question de sécurité de la personne en fauteuil roulant, les barres ne peuvent être à hauteur de la tête ou-du tronc. En effet, en tournant, la personne et son siège risquent de se retrouver bloqués dans ces systèmes.

Règlements :

*Articles 414§1, 415, 415/1, 415/2, 415/3, 415/4, 415/5, 415/6, 415/7, 415/8, 415/9, 415/10, 415/16 du CVVATUPE (Chapitre XVIIIer- Règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite - Arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 modifié par celui du 25 janvier 2001).

*Le guide d'aide à la conception d'un bâtiment accessible réalisé en 2013 par le CAWAB avec le soutien de la région Bruxelles Capitale et de la Commission Communautaire Française, du Collège en charge de la politique d'Aide aux Personnes Handicapées, du Secrétaire d'État à l'Urbanisme pour la région Bruxelles Capitale, de la cellule Égalité des chances du Service Public Régional de Bruxelles (SPRB), de la Fédération Wallonie Bruxelles et de la Région Wallonne.

Bonnes pratiques:

Nous souhaitons formuler les recommandations suivantes. Celles-ci demeurent cependant à votre entière et pertinente appréciation :

-Prévoir des portes faciles à manipuler pour les personnes ayant des difficultés à se déplacer mais aussi pour les personnes âgées.

-Prévoir des visiophones plutôt que des parlophones pour les personnes utilisant la langue des signes.

-Coupler toutes les informations visuelles avec une information sonore et vice-versa.

-Prévoir dans les cabines d'ascenseur un siège rabattable et un miroir sur la paroi face à la porte.

-Les portes vitrées et ensembles vitrés pourraient avoir des marques contrastées se situant l'une entre 85 cm et 100 cm et l'autre entre 140 cm et 160 cm, visibles par les personnes malvoyantes ou distraites.



2. CHARGE D'URBANISME

Il conviendra de réaliser les charges d'urbanisme suivantes :

-la réalisation d'un nouveau revêtement en pavés naturels de la rue Basse Sauvenière, dans la continuité de l'existant, entre le carrefour de la rue de la Montagne et le projet ;

-le renforcement de l'éclairage public de toute la rue Basse-Sauvenière et de la rue de la Montagne (20 sources lumineuses modèle Citea).

Ces travaux seront réalisés avec accord préalable du Département de la Gestion de l'Espace Public, et comprendra la fondation, le renouvellement du système de collecte et d'évacuation des eaux, la pose de revêtement du sol, la signalisation routière. Le montant correspondant à ces travaux est estimé à 100.000€.

Garantie financière

Conformément à l'article D.IV.60, l'exécution du permis est subordonnée à la fourniture d'une garantie financière d'un montant de 115.000€ TVAC constituée pour garantir le respect des conditions et charges d'urbanisme du présent permis et correspondant à un montant de 115% de l'estimation des travaux.

Le formulaire « garantie financière » joint au présent permis doit être renvoyé, avec l'attestation de garantie délivrée par un organisme bancaire, soit par mail (urbanisme@liege.be), soit par courrier à la Ville de Liège, Département de l'Urbanisme, Ilot Saint-Georges, La Batte 10 à 4000 Liège, à l'attention de Nathalie Dupont. Le demandeur obtiendra du Service de l'Urbanisme de la Ville de Liège un certificat d'autorisation de mise en application du permis d'urbanisme. Les travaux ne pourront démarrer avant la délivrance de ce certificat sous peine de non-conformité au permis octroyé. La garantie bancaire subsistera jusqu'à la réception définitive des travaux.

Le document « Directives à appliquer pour la création, la modification, et l'équipement de voies publiques en dehors des lotissements », adopté par le Conseil communal du 14 septembre 1992 et le règlement relatif à l'exécution des travaux en domaine public sur le territoire de la Ville de Liège adopté par le conseil communal du 13 octobre 2003 sont de stricte application, notamment en ce qui concerne l'exécution du projet et les cas de carence;

Article 5

Il conviendra de respecter les conditions émises dans les avis suivants dont copies ci-jointes :

- avis émis par l'AIDE, en date du 05/10/18. réf. LH/DW/5411/2018,

- avis émis par l'AWAC, en date du 24/10/2018, confirmant son avis du 21/12/2017, réf. AwAC/AG/DD/CH/211217,

- avis émis par la CCATM en date du 09/10/18, confirmant son avis du 12/12/2017, réf. 86016C,

- avis émis par la DGO3 — DEE — Direction des Risques industriels, géologiques et miniers, en date du 18/10/18, confirmant son avis du 04/12/17, réf. DRIGM/URBA/3021/chc/SPO n° 26635,

- avis émis par la DG03 — DEE — Eaux de Surface, en date du 29/10/18, confirmant son avis du 29/12/2017, réf. 62063/99/014.01,

- avis émis par la DGO3 — DEE — Eaux souterraines Liège, en date du 23/10/18, remplaçant son avis du 06/02/18, réf. 17/ESO/6/41/103/PENV,

- avis émis par la DGO4 — Département du Patrimoine — Service Archéologie, en date du 25/10/18, réf. SPW/DGO4/AWaP/DOZE/JML/GC/18272,
- avis émis par l'ILE, en date du 07/12/18, remplaçant son avis du 10/10/2018, réf. 01/16/0173/BSA/FS,
- avis émis par le Service du Logement de la Ville de Liège, en date du 23/10/17, réf. JBJ/ds/960/2017,
- avis émis par le Service Voirie, en date du 29/11/17. réf. U/86016 C.

Article 6

Le présent permis est accordé pour un terme de 20 ans prenant cours à partir de la date de la présente décision en ce qu'il tient lieu d'un permis d'environnement et pour une durée illimitée en ce qu'il tient lieu d'un permis d'urbanisme.

Article 7

Le présent permis est exécutoire selon les dispositions de l'article 46 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement.

Article 8

Le permis est périmé si les travaux n'ont pas été commencés de manière significative dans les trois ans à compter du jour où le permis devient exécutoire conformément à l'article 46.

Par dérogation à l'alinéa précédent et sans préjudice de l'article 55, § 3, du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement lorsqu'une sûreté est imposée conformément à l'article 55, § 1er, du décret ce délai commence à courir à partir :

1. du jour suivant l'expiration du délai de recours contre la décision prévu à l'article 95, § 2, du décret ;
2. du lendemain de la notification qui est faite au demandeur de la décision rendue sur recours ou, à défaut, du lendemain du délai qui était imparti à l'autorité de recours pour envoyer sa décision en vertu de l'article 95, § 7, du décret.

La péremption s'opère de plein droit. Toutefois, à la demande de l'exploitant, le permis est prorogé pour une période de deux ans. Cette demande est introduite trente jours avant l'expiration du délai de péremption visé aux alinéas précédents.

La prorogation est accordée par l'autorité qui était compétente en première instance pour délivrer le permis dont la prorogation est demandée.

Article 9

L'exploitant est tenu :

1. de prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter, réduire ou remédier aux dangers, nuisances et inconvénients de l'établissement ;
2. de signaler immédiatement à l'autorité compétente tout cas d'accident ou d'incident de nature à porter préjudice aux intérêts visés à l'article 2 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ;
3. de fournir toute l'assistance nécessaire pour permettre aux fonctionnaires et agents compétents de mener à bien leurs actions visées à la partie VIII du volet décretaal du livre 1er du code de l'environnement ;
4. de conserver, sur les lieux même de l'établissement où à tout endroit convenu avec l'autorité compétente, l'ensemble des permis ou déclarations en vigueur, toutes décisions prescrivant des conditions complémentaires d'exploitation,

✓

§



ainsi que le registre des modifications intervenues et la liste des incidents et accidents visés au 2°;

5. de conserver également aux mêmes lieux, tous les rapports, certificats et procès-verbaux émanant d'organisme de contrôle, de visiteurs ou d'experts, et ayant trait à la sécurité ou la salubrité publique.

6. d'informer l'autorité compétente et la Fonctionnaire technique de toute cessation d'activité au moins 10 jours avant cette opération sauf cas de force majeure ;

7. de remettre le site, en fin d'exploitation, dans un état satisfaisant au regard de la protection de l'homme et de l'environnement ;

8. de porter à la connaissance de l'autorité compétente, du collègue communal et de la Fonctionnaire technique, au moins 15 jours à l'avance, la date fixée pour la mise en oeuvre du permis.

Article 10

Toute transformation ou extension d'un établissement de classe 1 ou de classe 2 qui ne consiste pas en :

1. le déplacement de l'établissement ;

2. la transformation ou l'extension de l'établissement entraînant l'application d'une nouvelle rubrique de classement autre que de classe 3 ou étant de nature à aggraver directement ou indirectement les dangers, nuisances ou inconvénients à l'égard de l'homme ou de l'environnement, et affectant le descriptif ou les plans annexés au permis ou encore une source d'émission de gaz à effet de serre spécifiés ;

doit être consignée par l'exploitant dans un registre.

Tous les ans, à la date anniversaire du présent arrêté et pour autant que l'établissement ait subi des transformations ou extensions, l'exploitant envoie une copie de la liste des transformations ou extensions intervenues au cours de l'année écoulée à la Fonctionnaire technique et au Collège communal de la commune sur le territoire de laquelle est situé l'établissement, et à l'organisme désigné si la transformation ou l'extension affecte notablement une source d'émission de gaz à effet de serre spécifiés.

Article 11

L'exploitant est tenu de notifier à l'autorité compétente son intention de céder l'exploitation de son établissement, en tout ou en partie, à une tierce personne. Le cessionnaire est tenu de signer conjointement la notification, en confirmant par écrit avoir pris connaissance du permis, poursuivre la même activité et accepter les conditions fixées dans le présent permis.

Article 12

Sans préjudice des poursuites pouvant être exercées en vertu du Code pénal, les contraventions au présent arrêté seront constatées et punies conformément à la Partie VIII - Recherche, constatation, poursuite, répression et mesures de réparation des infractions en matière d'environnement - des dispositions décrétales et réglementaires du Livre Ier du Code de l'Environnement.

Article 13

Un recours auprès du Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité et des Transports et du Bien-être animal est ouvert à toute personne physique ou morale justifiant d'un intérêt, ainsi qu'au fonctionnaire technique et au fonctionnaire délégué.

Sous peine d'irrecevabilité, le recours doit être adressé par lettre recommandée à la poste avec accusé de réception ou remis contre récépissé au fonctionnaire technique compétent sur recours - Service public de Wallonie c/o Direction générale opérationnelle de l'Agriculture, des Ressources naturelles et de l'Environnement, avenue Prince de Liège, 15 à 5100 NAMUR (Jambes) - dans un délai de vingt jours :

1. à dater de la réception de la décision pour le demandeur, le fonctionnaire technique et le fonctionnaire délégué ;

2. à dater du premier jour de l'affichage de la décision pour les personnes non visées au

Si la décision est affichée dans plusieurs communes, le délai est prolongé jusqu'au vingtième jour suivant le premier jour de l'affichage dans la commune qui y a procédé la dernière.

Le recours n'est pas suspensif de la décision attaquée, sauf s'il est introduit par la Fonctionnaire technique ou le Fonctionnaire délégué.

Le recours est introduit selon les dispositions de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 relatif à la procédure et à diverses mesures d'exécution du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, et, notamment, en utilisant exclusivement le formulaire repris à l'annexe XI de l'arrêté précité.

Un droit de dossier de 25,00 euros est à verser sur le compte 091-2150215-45 (IBAN : BE44 0912 1502 1545 \ BIC : GKCCBEBB) du Département des Permis et Autorisations, avenue Prince de Liège, 15 à 5100 NAMUR (Jambes).

Article 14

Dans les 10 jours qui suivent l'adoption de la décision cette dernière fait l'objet d'un avis - conforme aux dispositions de l'article D.29-22, § 2, alinéa 4, du livre 1er du code de l'environnement - affiché durant vingt jours aux endroits habituels d'affichage et, de manière parfaitement visible, sur le bien concerné par le projet.

Article 15

La décision est notifiée :

1. En expédition conforme et par envoi recommandé :

- au demandeur, la S.A. Espace Trianon, Joseph Dupont n° 73 à 4053 Chaudfontaine ;

- à la Fonctionnaire technique du Service public de Wallonie - Direction générale opérationnelle de l'Agriculture, des Ressources naturelles et de l'Environnement - Département des Permis et Autorisations - Direction de Liège, Montagne Sainte Walburge n° 2 à 4000 LIEGE ;

- au Fonctionnaire délégué du Service public de Wallonie - Direction générale opérationnelle de l'Aménagement du Territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Énergie ,

2. En copie libre et par pli ordinaire :

- à l'A.I.D.E. S.C., Rue de la Digue n° 25 à 4420 SAINT-NICOLAS/TILLEUR ;

- à l'AWAC - AGENCE WALLONNE DE L'AIR ET DU CLIMAT, avenue Prince de Liège n° 7 à 5100 NAMUR (Jambes) ;

- à la CCATM DE LIEGE, Quai de la Batte ne 10 bte Etage 4 à 4000 LIEGE1 ;

- à la DG01 -D.151 - DIRECTION DES ROUTES DE LIÈGE, Avenue Blondin n° 12-14 à 4000 LIEGE;



- à la DG03 - DEE - DIRECTION DES RISQUES INDUSTRIELS, GÉOLOGIQUES ET MINIERS, Avenue Prince de Liège n° 15 à 5100 JAMBES ;
- à la DG03 - DEE - DPP - CELLULE BRUIT, Avenue Prince de Liège n° 15 à 5100 JAMBES ;
- à la DG03 - DEE - EAUX DE SURFACE, Avenue Prince de Liège n° 15 à 5100 JAMBES ;
- à la DG03 - DEE - EAUX SOUTERRAINES LIÈGE, Montagne Sainte Walburge n° 2 à 4000 LIEGE ;
- à la DG04 DEBD - ENERGIE & BÂTIMENT DURABLE, rue des Brigades d'Irlande n° 1 à 5100 NAMUR (Jambes) ;
- à la DG04 - DÉPARTEMENT DU PATRIMOINE - SERVICE ARCHÉOLOGIE LIÈGE, avenue des Tilleuls n° 62 à 4000 LIEGE ;
- à l'I.I.L.E, rue Ransonnet n° 5 à 4020 LIEGE 2 ;
- à la DG03 - DPC - Direction extérieure de Liège, Montagne Sainte-Walburge n° 2 à 4000 LIEGE ;
- au Service du Logement de la Ville de Liège ,
- au Service AccessPlus de la Ville de Liège ;
- au Service de la Voirie de la Ville de Liège ;
- au service des Permis d'environnement de la Ville de Liège ;
- au Département de l'Urbanisme de la Ville de Liège.

Article 16

La présente décision est enregistrée sous le numéro 39622 auprès de la Direction de Liège Département des Permis et Autorisations. »

et ses annexes :

- lettres de notification du permis par la Ville de Liège aux personnes physiques et morales reprises à l'article 15 du permis, datées du 21 décembre 2018.
- lettre de la Ville de de Liège, service logement, du 23 octobre 2017
- lettre de la Ville de Liège, du 29 novembre 2017, direction de la gestion de l'espace public
- mail du SPW département nature et forêts du 20 octobre 2017
- lettre du SPW DG04 aménagement du territoire du 12 septembre 2018
- avis du Fonctionnaire délégué du 21 novembre 2018
- lettre de l'aide du 5 octobre 2018
- lettres de l'AWAC du 21 décembre 2017 et du 24 octobre 2018
- lettres SPW environnement et eau, risques industriels, géologiques et miniers, du 4 décembre 2017 et du 18 octobre 2018
- lettres SPW environnement et eau, eaux de surface du 29 décembre 2017 et 29 octobre 2018
- avis CCATM du 12 décembre 2017 et du 9 octobre 2018 avec coupon réponse du 30 octobre 2018
- lettres SPW environnement et eau, eaux souterraines du 23 octobre 2018
- lettre AWAP service archéologie
- lettres IILE département prévention du 7 décembre 2018 et 7 janvier 2018
- lettre de la Ville de Liège service urbanisme du 24 août 2018 au sujet de l'accès rue Basse Sauvenière
- les plans dressés par le bureau d'architecte DDS+ à 1050 Bruxelles avenue Louise 251 B7, autorisé à exercer sa profession en Belgique :

Implantation existante, document 00.01-00 date indice A du 25.8.2018
Implantation projetée, document 00.02-00 date indice A du 25.8.2018
Sous-sol -2, document 10.02-00 date indice A du 25.8.2018
Sous-sol -1, document 10.01-00 date indice A du 25.8.2018
Rez de chaussée bas, document 11.00-00 date indice A du 25.8.2018
Rez de chaussée haut, document 11.01-00 date indice A du 25.8.2018
Etage +1, document 11.02-00 date indice A du 25.8.2018
Etage +2, document 11.03-00 date indice A du 25.8.2018
Etage +3, document 11.04-00 date indice A du 25.8.2018
Etage +4, document 11.05-00 date indice A du 25.8.2018
Etage +5, document 11.06-00 date indice A du 25.8.2018
Toiture, document 11.07-00 date indice A du 25.8.2018
Coupes abords A & B zone bloc C, document 00.2-00 date indice 25.8.2018
Coupes abords C & D zone bloc C, document 00.3-00 date indice
25.8.2018
Coupes blocs A B, document 20.01-00 date indice 25.8.2018
Coupes blocs AD & E, document 20.02-00 date indice 25.8.2018
Elévations Blocs A & B, document 30.01-00 date indice 25.8.2018
Elévations Blocs D & E, document 30.02-00 date indice 25.8.2018
Coupes/élévations bloc C, document 20.03-00 date indice 25.8.2018
-plan d'occupation technique projetée des toitures établi par le bureau
d'études Pierre Berger.

-les 9 plans d'exécution de DDS+ datés du 28 septembre 2020, à savoir :

Plan sous-sol
Plan rez bas
plan du rez haut
plan du 1^{er} étage
plan du 2^{er} étage
plan du 3^{er} étage
plan du 4^{er} étage
plan du 5^{er} étage
plan des toitures



- un tableau des quotités dans les parties communes établi sur base d'un rapport dressé par le géomètre-expert Jean-Michel Vandenbranden de la SA Geotop à Namur, rue de la Montagne, 2, le 4 août 2020, qui restera ci-annexé après avoir été lu partiellement, commenté, daté et signé par la comparante et nous notaire, pour revêtir la forme authentique à l'instar du présent acte;

- le règlement d'ordre intérieur dûment signé et paraphé par la comparante et nous notaire.

II. Charges d'urbanisme

Les charges d'urbanisme ont été cautionnées par BNP Paribas Fortis le 29 mars 2019.

III. Précadastration des unités de logements –commerce – parking :

Le géomètre a établi les plans destinés à la précadastration lesquels ont été identifiés sous le numéro 62813-10053 le 13 août 2020 et sont restés annexés au rapport du géomètre.

Le cadastre a, par mail du 14 août 2020 ci-annexé, attribué les numéros de précadastration suivants :

VILLE DE LIEGE – 13° DIVISION SECTION F :

BLOC A :

COM1 : CO.REZ.BAS/COM1, n°129 A P0069
COM2 : CO.REZ.BAS/COM2, n°129 A P0070
COM3 : CO.REZ.BAS/COM3, n°129 A P0071
A.0.1 : BLA A.REZ.HAUT/0.1, n°129 A P0019
A.0.2 : BLA A.REZ.HAUT/0.2, n°129 A P0020
A.0.3 : BLA A.REZ.HAUT/0.3, n°129 A P0021
A.0.4 : BLA A.REZ.HAUT/0.4, n°129 A P0022
A.0.5 : BLA A.REZ.HAUT/0.5, n°129 A P0023
A.1.1 : BLA A1/1.1, n°129 A P0001
A.1.2 : BLA A1/1.2, n° 129 A P0002
A.1.3 : BLA A1/1.3, n°129 A P0003
A.1.4 : BLA A1/1.4, n°129 A P0004
A.2.1 : BLA A2/2.1, n°129 A P0005
A.2.2 : BLA A2/2.2, n°129 A P0006
A.2.3 : BLA A2/2.3, n°129 A P0007
A.2.4 : BLA A2/2.4, n°129 A P0008
A.3.1 : BLA A/3.1, n°129 A P0009
A.3.2 : BLA A/3.2, n°129 A P0010
A.3.3 : BLA A/3.3, n°129 A P0011
A.3.4 : BLA A/3.4, n°129 A P0012
A.4.1 : BLA A/4.1, n°129 A P0013
A.4.2 : BLA A/4.2, n°129 A P0014
A.4.3 : BLA A/4.3, n°129 A P0015
A.4.4 : BLA A/4.4, n°129 A P0016
A.5.1 : BLA A/5.1, n°129 A P0017
A.5.2 : BLA A/5.2, n°129 A P0018

BLOC B :

B.0.1 : BLB A.REZ.HAUT/0.1, n°129 A P0033
B.0.2 : BLB A.REZ.HAUT/0.2, n°129 A P0034
B.1.1 : BLB A1/1.1, n°129 A P0024
B.1.2 : BLB A1/1.2, n°129 A P0025
B.2.1 : BLB A2/2.1, n°129 A P0026
B.2.2 : BLB A2/2.2, n°129 A P0027
B.3.1 : BLB A3/3.1, n°129 A P0028

B.3.2 : BLB A3/3.2, n°129 A P0029
B.4.1 : BLB A4/4.1, n°129 A P0030
B.4.2 : BLB A4/4.2, n°129 A P0031
B.5.1 : BLB A5/5.1, n° 129 A P0032

BLOC C :

C.1.1 : BLC A1/1.1, n°129 A P0035
C.1.2 : BLC A1/1.2, n°129 A P0036
C.1.3 : BLC A1/1.3, n°129 A P0037
C.2.1 : BLC A2/2.1, n°129 A P0038
C.2.2 : BLC A2/2.2, n°129 A P0039
C.2.3 : BLC A2/2.3, n°129 A P0040
C.3.1 : BLC A3/3.1, n°129 A P0041
C.3.2 : BLC A3/3.2, n°129 A P0042
C.3.3 : BLC A3/3.3, n°129 A P0043
C.4.1 : BLC A4/4.1, n°129 A P0044
C.4.2 : BLC A4/4.2, n°129 A P0045
C.4.3 : BLC A4/4.3, n°129 A P0046

BLOC D

D.0.1 : BLD A.REZ-HAUT/0.1, n°129 A P0055
D.0.2 : BLD A.REZ-HAUT/0.2, n°129 A P0056
D.0.3 : BLD A.REZ-HAUT/0.3, n°129 A P0057
D.1.1 : BLD A1/1.1, n°129 A P0047
D.1.2 : BLD A1/1.2, n°129 A P0048
D.2.1 : BLD A2/2.1, n°129 A P0049
D.2.2 : BLD A2/2.2, n°129 A P0050
D.3.1 : BLD A3/3.1, n°129 A P0051
D.3.2 : BLD A3/3.2, n°129 A P0052
D.4.1 : BLD A4/4.1, n°129 A P0053
D.4.2 : BLD A4/4.2, n°129 A P0054

BLOC E

E.0.1 : BLE A.REZ.HAUT/0.1, n°129 A P0065
E.0.2 : BLE A.REZ.HAUT/0.2, n°129 A P0066
E.0.3 : BLE A.REZ.HAUT/0.3, n°129 A P0067
E.0.4 : BLE A.REZ.HAUT/0.4, n°129 A P0068
E.1.1 : BLE A1/1.1, n°129 A P0058
E.1.2 : BLE A1/1.2, n° 129 A P0059
E.2.1 : BLE A2/2.1, n°129 A P0060
E.2.2 : BLE A2/2.2, n°129 A P0061
E.3.1 : BLE A3/3.1, n°129 A P0062
E.3.2 : BLE A3/3.2, n°129 A P0063
E.4.1 : BLE A4/4.1, n°129 A P0064

PARKINGS :

P1 : P.REZ.BAS/P1/, n°129 A P0073
P2 : P.REZ-BAS/P2/, n°129 A P0074



P3 : P.REZ.BAS/P3/, n°129 A P0075
P4 : P.REZ.BAS/P4/, n°129 A P0076
P5 : P.REZ.BAS/P5/, n°129 A P0077
P6 : P.REZ.BAS/P6/, n°129 A P0078
P7 : P.REZ.BAS/P7/, n°129 A P0079
P8 : P.REZ.BAS/P8/, n°129 A P0080
P9 : P.REZ.BAS/P9/, n°129 A P0081
P10 : P.REZ.BAS/P10/, n°129 A P0082
P11 : P.REZ.BAS/P11/, n°129 A P0083
P12 : P.REZ.BAS/P12/, n° 129 A P0084
P13 : P.REZ.BAS/P13/, n°129 A P0085
P14 : P.REZ.BAS/P14/, n°129 A P0086
P15 : P.REZ.BAS/P15/, n°129 A P0087
P16 : P.REZ.BAS/P16/, n°129 A P0088
P17 : P.REZ.BAS/P17/, n°129 A P0089
P18 : P.REZ.BAS/P18/, n°129 A P0090
P19 : P.REZ.BAS/P19/, n°129 A P0091
P20 : P.REZ.BAS/P20/, n°129 A P0092
P21 : P.REZ.BAS/P21/, n°129 A P0093
P22 : P.REZ.BAS/P22/, n°129 A P0094
P23 : P.REZ-BAS/P23/, n°129 A P0095
P24 : P.REZ.BAS/P24/, n°129 A P0096
P25 : P.REZ.BAS/P25/, n°129 A P0097
P26 : P.REZ.BAS/P26/, n°129 A P0098
P27 : P.REZ.BAS/P27/, n°129 A P0099
P28 : P.REZ.BAS/P28/, n°129 A P0100
P29 : P.REZ.BAS/P29/, n°129 A P0101
P30 : P.REZ.BAS/P30/, n°129 A P0102
P31 : P.REZ.BAS/P31/, n°129 A P0103
P32 : P.REZ.BAS/P32/, n°129 A P0104
P33 : P.REZ.BAS/P33/, n°129 A P0105
P34 : P.REZ.BAS/P34/, n°129 A P0106
P35 : P.REZ.BAS/P35/, n°129 A P0107
P36 : P.REZ.BAS/P36/, n°129 A P0108
P37 : P.SS1/P37/, n°129 A P0111
P38 : P.SS1/P38/, n°129 A P0112
P39 : P.SS1/P39/, n°129 A P0113
P40 : P.SS1/P40/, n°129 A P0114
P41 : P.SS1/P41/, n°129 A P0115
P42 : P.SS1/P42/, n°129 A P0116
P43 : P.SS1/P43/, n°129 A P0117
P44 : P.SS1/P44/, n°129 A P0118
P45 : P.SS1/P45/, n°129 A P0119
P46 : P.SS1/P46/, n°129 A P0120
P47 : P.SS1/P47/, n°129 A P0121
P48 : P.SS1/P48/, n°129 A P0122
P49 : P.SS1/P49/, n°129 A P0123
P50 : P.SS1/P50/, n°129 A P0124

P51 : P.SS1/P51/, n°129 A P0125
P52 : P.SS1/P52/, n°129 A P0126
P53 : P.SS1/P53/, n°129 A P0127
P54 : P.SS1/P54/, n°129 A P0128
P55 : P.SS1/P55/, n°129 A P0129
P56 : P.SS1/P56/, n°129 A P0130
P57 : P.SS1/P57/, n°129 A P0131
P58 : P.SS1/P58/, n°129 A P0132
P59 : P.SS1/P59/, n°129 A P0133
P60 : P.SS1/P60/, n°129 A P0134
P61 : P.SS1/P61/, n°129 A P0135
P62 : P.SS1/P62/, n°129 A P0136
P63 : P.SS1/P63/, n°129 A P0137
P64 : P.SS1/P64/, n°129 A P0138
P65 : P.SS1/P65/, n°129 A P0139
P66 : P.SS1/P66/, n°129 A P0140
P67 : P.SS1/P67/, n°129 A P0141
P68 : P.SS2/P68/, n°129 A P0142
P69 : P.SS2/P69/, n°129 A P0143
P70 : P.SS2/P70/, n°129 A P0144
P71 : P.SS2/P71/, n°129 A P0145
P72 : P.SS2/P72/, n°129 A P0146
P73 : P.SS2/P73/, n°129 A P0147
P74 : P.SS2/P74/, n°129 A P0148
P75 : P.SS2/PMR75/, n°129 A P0168
P76 : P.SS2/PMR76/, n°129 A P0169
P77 : P.SS2/P77/, n°129 A P0149
P78 : P.SS2/P78/, n°129 A P0150
P79 : P.SS2/P79/, n°129 A P0151
P80 : P.SS2/P80/, n°129 A P0152
P81 : P.SS2/P81/, n°129 A P0153
P82 : P.SS2/P82/, n°129 A P0154
P83 : P.SS2/P83/, n°129 A P0155
P84 : P.SS2/P84/, n°129 A P0156
P85 : P.SS2/P85/, n°129 A P0157
P86 : P.SS2/P86/, n°129 A P0158
P87 : P.SS2/P87/, n°129 A P0159
P88 : P.SS2/P88/, n°129 A P0160
P89 : P.SS2/P89/, n°129 A P0161
P90 : P.SS2/P90/, n°129 A P0162
P91 : P.SS2/P91/, n°129 A P0163
P92 : P.SS2/P92/, n°129 A P0164
P93 : P.SS2/P93/, n°129 A P0165
P94 : P.SS2/P94/, n°129 A P0166
P95 : P.SS2/P95/, n°129 A P0167

M1 : P.REZ.BAS/M1/, n°129A P0072
M2 : P.SS1/M2/, n°129A P0109



M3 : P.SS1/M3/, n°129A P0110

IV. Numérotation

La Ville de Liège a attribué les numéros de police suivants :

Bloc A :

COM1 : boulevard de la Sauvenière n°14 boîte 0001
COM2 : boulevard de la Sauvenière n°12 boîte 0002
COM3 : boulevard de la Sauvenière n°12 boîte 0001
A.0.1 : boulevard de la Sauvenière n°14 boîte 0011
A.0.2 : boulevard de la Sauvenière n°14 boîte 0012
A.0.3 : boulevard de la Sauvenière n°12 boîte 0011
A.0.4 : boulevard de la Sauvenière n°12 boîte 0012
A.0.5 : boulevard de la Sauvenière n°12 boîte 0013
A.1.1 : boulevard de la Sauvenière n°14 boîte 0021
A.1.2 : boulevard de la Sauvenière n°14 boîte 0022
A.1.3 : boulevard de la Sauvenière n°12 boîte 0021
A.1.4 : boulevard de la Sauvenière n°12 boîte 0022
A.2.1 : boulevard de la Sauvenière n°14 boîte 0031
A.2.2 : boulevard de la Sauvenière n°14 boîte 0032
A.2.3 : boulevard de la Sauvenière n°12 boîte 0031
A.2.4 : boulevard de la Sauvenière n°12 boîte 0032
A.3.1 : boulevard de la Sauvenière n°14 boîte 0041
A.3.2 : boulevard de la Sauvenière n°14 boîte 0042
A.3.3 : boulevard de la Sauvenière n°12 boîte 0041
A.3.4 : boulevard de la Sauvenière n°12 boîte 0042
A.4.1 : boulevard de la Sauvenière n°14 boîte 0051
A.4.2 : boulevard de la Sauvenière n°14 boîte 0052
A.4.3 : boulevard de la Sauvenière n°12 boîte 0051
A.4.4 : boulevard de la Sauvenière n°12 boîte 0052
A.5.1 : boulevard de la Sauvenière n°14 boîte 0061
A.5.2 : boulevard de la Sauvenière n°12 boîte 0061

Bloc B :

B.0.1 : boulevard de la Sauvenière n°22 boîte 0011
B.0.2 : boulevard de la Sauvenière n°22 boîte 0012
B.1.1 : boulevard de la Sauvenière n°22 boîte 0022
B.1.2 : boulevard de la Sauvenière n°22 boîte 0021
B.2.1 : boulevard de la Sauvenière n°22 boîte 0032
B.2.2 : boulevard de la Sauvenière n°22 boîte 0031
B.3.1 : boulevard de la Sauvenière n°22 boîte 0042
B.3.2 : boulevard de la Sauvenière n°22 boîte 0041
B.4.1 : boulevard de la Sauvenière n°22 boîte 0052
B.4.2 : boulevard de la Sauvenière n°22 boîte 0051
B.5.1 : boulevard de la Sauvenière n°22 boîte 0061

Bloc C :

- C.1.1 : boulevard de la Sauvenière n°20 boîte 0013
- C.1.2 : boulevard de la Sauvenière n°20 boîte 0011
- C.1.3 : boulevard de la Sauvenière n°20 boîte 0012
- C.2.1 : boulevard de la Sauvenière n°20 boîte 0023
- C.2.2 : boulevard de la Sauvenière n°20 boîte 0021
- C.2.3 : boulevard de la Sauvenière n°20 boîte 0022
- C.3.1 : boulevard de la Sauvenière n°20 boîte 0033
- C.3.2 : boulevard de la Sauvenière n°20 boîte 0031
- C.3.3 : boulevard de la Sauvenière n°20 boîte 0032
- C.4.1 : boulevard de la Sauvenière n°20 boîte 0043
- C.4.2 : boulevard de la Sauvenière n°20 boîte 0041
- C.4.3 : boulevard de la Sauvenière n°20 boîte 0042

Bloc D :

- D.0.1 : boulevard de la Sauvenière n°18 boîte 0001
- D.0.2 : boulevard de la Sauvenière n°18 boîte 0002
- D.0.3 : boulevard de la Sauvenière n°18 boîte 0003
- D.1.1 : boulevard de la Sauvenière n°18 boîte 0012
- D.1.2 : boulevard de la Sauvenière n°18 boîte 0011
- D.2.1 : boulevard de la Sauvenière n°18 boîte 0022
- D.2.2 : boulevard de la Sauvenière n°18 boîte 0021
- D.3.1 : boulevard de la Sauvenière n°18 boîte 0032
- D.3.2 : boulevard de la Sauvenière n°18 boîte 0031
- D.4.1 : boulevard de la Sauvenière n°18 boîte 0042
- D.4.2 : boulevard de la Sauvenière n°18 boîte 0041

Bloc E :

- E.0.1 : boulevard de la Sauvenière n°16 boîte 0001
- E.0.2 : boulevard de la Sauvenière n°16 boîte 0002
- E.0.3 : boulevard de la Sauvenière n°16 boîte 0003
- E.0.4 : boulevard de la Sauvenière n°16 boîte 0004
- E.1.1 : boulevard de la Sauvenière n°16 boîte 0012
- E.1.2 : boulevard de la Sauvenière n°16 boîte 0011
- E.2.1 : boulevard de la Sauvenière n°16 boîte 0022
- E.2.2 : boulevard de la Sauvenière n°16 boîte 0021
- E.3.1 : boulevard de la Sauvenière n°16 boîte 0032
- E.3.2 : boulevard de la Sauvenière n°16 boîte 0031
- E.4.1 : boulevard de la Sauvenière n°16 boîte 0041



Un numéro de police a aussi été attribué à :

Parkings vélos : boulevard de la Sauvenière n°20 boîte 0001

Accès parkings et PMR : boulevard de la Sauvenière n°22 boîte 0001

V.Renseignements urbanistiques

Le notaire Labé a demandé les renseignements urbanistiques concernant le complexe par courrier adressé à la Ville de Liège en date du 3 aout 2020.

La Ville a répondu ce qui suit en date du 14 aout 2020 :

Informations extraites du portail cartographique du Groupement d'informations géographiques :

Parcelle concernée	<p>Division : LIEGE 13^{ème} division Numéro : F 109 S INS : 62063 Surface calculée : 12,78 ares</p>
Plan de secteur	<p><u>Nom du plan de secteur d'aménagement :</u> LIEGE 1. Zone(s) d'affectation : Habitat (100% soit 12.78 ares)</p> <p><u>Surcharges du plan de secteur</u> Périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique <u>Avant-projet et projet de modification du plan de secteur</u> Infrastructures en avant-projet ou projet : non Périmètres des avant-projets et projets : non</p>
Guides régionaux d'urbanisme	<p>Parcelle située en GRU – Anciennement Zones Protégées en matière d'urbanisme : Oui Code carto : 62063-ZPU-0001-03 Libellé : ZUP de Liège Historique dossier : arrêté du 28.07.1986 arrêté du 13.05.1993 Arrêté du 30.08.2006 Liendoc : Ici Parcelle située en GRU- Anciennement Périmètres de Règlement Général sur les bâtisses en Site Rural : Non</p>
Schéma de développement communal	<p>Parcelle située en SDC- Anciennement Schéma de Structure Communaux : Non</p>

Rénovation urbaine	Parcelle située dans un périmètre de rénovation urbaine : Non
Revitalisation urbaine	Parcelle située dans un périmètre de revitalisation urbaine : Non
Site à réaménager (SAR)	Parcelle située dans un SAR : Non
Périmètre de reconnaissance économique	La parcelle se trouve dans un périmètre de reconnaissance économique : Non
Schéma d'orientation local	Parcelle concernée par un SOL : Non
Périmètre de remembrement urbain	Parcelle située dans un périmètre de remembrement urbain : Non
Cavité souterraine d'intérêt scientifique	Parcelle située dans une cavité : Non
Permis d'urbanisation	Parcelle située dans un lotissement : Non
Parc naturel	Parcelle située dans un parc naturel : Non
Guide communaux d'urbanisme	Parcelle située en GCU – Anciennement règlements communaux d'urbanisme : non Parcelle située en GCU – Anciennement Règlements communaux de bâtisse : oui code carto : 62063-RCB-0002-01 Libellé : règlement relatif à la protection des arbres et des espaces verts Historique dossier : arrêté du 17.02.1984 (ministre (arrêté)) Liendoc : ici
Zones d'assainissement	1 type(s) de zone(s) Collectif (RAC)
Aléa d'inondation	1 zone d'aléa : aléa très faible
Canalisations de gaz Fluxys	Parcelle traversée par une canalisation Fluxys : Non Canalisations Fluxys à une distance inférieure à 250 mètres : Non



ADESA – Points et lignes (PVR/LVR)	Sélection située dans un PIP : Non Sélection située à moins de 200 mètres d'une vue remarquable : Non
Zone Natura 2000	Parcelle non située dans le périmètre d'une zone Natura 2000
Zone Natura 2000 (100m)	Parcelle non située à moins de 100 mètres du périmètre d'une zone Natura 2000
Servitudes	Parcelle non traversée par une servitude
Axe de ruissellement concentré	Parcelle traversée par un axe de ruissellement concentré : Non
wateringue	Parcelle contenant une wateringue : Non
Zone de prévention des captages (SPW)	Parcelle située dans une zone de prévention forfaitaire (II) : non Parcelle située dans une zone de prévention arrêtée (II) : Non Parcelle située dans une zone de surveillance arrêtée III : Non
Seveso	Localisation ponctuelle des entreprises SEVESO : Non Zones contours des entreprises : SEVESO : Non Zones vulnérables provisoires SEVESO : Non Zones vulnérables SEVESO : Non
Zones de consultation obligatoires du sous-sol	La parcelle n'a pas une présence de carrières souterraines La parcelle n'a pas une présence de puits de mines La parcelle n'a pas une présence potentielle d'anciens puits de mines

	La parcelle n'a pas une présence de minières de fer La parcelle n'a pas une présence de karst
Eboulement	Parcelle concernée par une contrainte physique relative aux éboulements : Non La parcelle est concernée par un versant supérieur à 30° : Non
Patrimoine – Biens classés et zones de protection	Parcelle contenant un monument classé : Non Parcelle contenant un site classé : Non Parcelle contenant un ensemble architectural classé : Non Parcelle contenant un site archéologique classé : Non Parcelle contenant une zone de protection : Non
Carte archéologique	La parcelle est concernée par la carte archéologique : oui (100% soit 12.78 ares)
Chemin de Grand Communication (Liège)	Parcelle située à proximité d'un Chemin de Grande Communication : Non
Périmètres de remembrements et d'aménagements fonciers	Parcelle concernée par un périmètre de remembrements et d'aménagements fonciers : Non
BDES Sol-Inventaire :	Parcelles pour lesquelles des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir (Art 12§2 et 3 du décret) : non Parcelles concernées par des informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation (art 12§4 du décret) : non
Inventaire du patrimoine immobilier culturel	Inventaire du patrimoine immobilier culturel : non



Parcelle concernée	Division : LIEGE 13^{ème} division Numéro : F 60 A INS : 62063 Surface calculée : 17.04 ares
Plan de secteur	<u>Nom du plan de secteur d'aménagement :</u> LIEGE 1. Zone(s) d'affectation : Habitat (100% soit 17.04 ares) <u>Surcharges du plan de secteur</u> Périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique <u>Avant-projet et projet de modification du plan de secteur</u> Infrastructures en avant-projet ou projet : non Périmètres des avant-projets et projets : non
Guide régional d'urbanisme	Parcelle située en GRU – Anciennement Zones Protégées en matière d'urbanisme : Oui Code carto : 62063-ZPU-0001-03 Libellé : ZUP de Liège Historique dossier : arrêté du 28.07.1986 arrêté du 13.05.1993 Arrêté du 30.08.2006 Liendoc : Ici Parcelle située en GRU-Anciennement Périmètres de Règlement Général sur les bâtisses en Site Rural : Non
Schéma de développement communal	Parcelle située en SDC-Anciennement Schéma de Structure Communaux : Non

Rénovation urbaine	Parcelle située dans un périmètre de rénovation urbaine : non
Revitalisation urbaine	Parcelle située dans un périmètre de revitalisation urbaine : Non
Site à réaménager (SAR)	Parcelle située dans un SAR : Non
Périmètre de reconnaissance économique	La parcelle se trouve dans un périmètre de reconnaissance économique : Non
Schéma d'orientation local	Parcelle concernée par un SOL non
Périmètre de remembrement urbain	Parcelle située dans un périmètre de remembrement urbain : Non
Cavité souterraine d'intérêt scientifique	Parcelle située dans une cavité : Non
Permis d'urbanisation	Parcelle située dans un lotissement : Non
Parc naturel	Parcelle située dans un parc naturel : Non
Guide communaux d'urbanisme	Parcelle située en GCU – Anciennement règlements communaux d'urbanisme : non Parcelle située en GCU – Anciennement Règlements communaux de bâtisse : oui code carto : 62063-RCB-0002-01 Libellé : règlement relatif à la protection des arbres et des espaces verts Historique dossier : arrêté du 17.02.1984 (ministre (arrêté)) Liendoc : ici
Zones d'assainissement	1 type(s) de zone(s) Collectif (RAC)
Aléa d'inondation	La parcelle n'est située dans aucune zone
Canalisations de gaz Fluxys	Parcelle traversée par une canalisation Fluxys : Non



	Canalisations Fluxys à une distance inférieure à 250 mètres : Non
ADESA – Points et lignes (PVR/LVR)	Sélection située dans un PIP : Non Sélection située à moins de 200 mètres d'une vue remarquable : Non
Zone Natura 2000	Parcelle non située dans le périmètre d'une zone Natura 2000
Zone Natura 2000 (100m)	Parcelle non située à moins de 100 mètres du périmètre d'une zone Natura 2000
Servitudes	Parcelle non traversée par une servitude
Axe de ruissellement concentré	Parcelle traversée par un axe de ruissellement concentré : Non
wateringue	Parcelle contenant une wateringue : Non
Zone de prévention des captages (SPW)	Parcelle située dans une zone de prévention forfaitaire (II) : Non Parcelle située dans une zone de prévention arrêtée (II) : Non Parcelle située dans une zone de surveillance arrêtée III : Non
Seveso	Localisation ponctuelle des entreprises SEVESO : Non Zones contours des entreprises : SEVESO : Non Zones vulnérables provisoires SEVESO : Non Zones vulnérables SEVESO : Non
Zones de consultation obligatoires du sous-sol	La parcelle n'a pas une présence de carrières souterraines La parcelle n'a pas une présence de puits de mines

	<p>La parcelle n'a pas une présence potentielle d'anciens puits de mines</p> <p>La parcelle n'a pas une présence de minières de fer</p> <p>La parcelle n'a pas une présence de karst</p>
Eboulement	<p>Parcelle concernée par une contrainte physique relative aux éboulements : Non</p> <p>La parcelle est concernée par un versant supérieur à 30° : Oui</p>
Patrimoine – Biens classés et zones de protection	<p>Parcelle contenant un monument classé : Non</p> <p>Parcelle contenant un site classé : oui</p> <p>Code carto : 62063-CLT-0388-01</p> <p>Liendoc : ici</p> <p>Code carto : 62063-CLT-0121-01</p> <p>Liendoc : ici</p> <p>Parcelle contenant un ensemble architectural classé : Non</p> <p>Parcelle contenant un site archéologique classé : Non</p> <p>Parcelle contenant une zone de protection : Non</p>
Carte archéologique	<p>La parcelle est concernée par la carte archéologique : oui (100% soit 17.04 ares)</p>
Chemin de Grand Communication (Liège)	<p>Parcelle située à proximité d'un Chemin de Grande Communication : Non</p>
Périmètres de remembrements et d'aménagements fonciers	<p>Parcelle concernée par un périmètre de remembrements et d'aménagements fonciers : Non</p>
BDES Sol-inventaire	<p>Parcelles pour lesquelles des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont</p>



	à prévoir (Art 12§2 et 3 du décret) : non Parcelles concernées par des informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation (art 12§4 du décret) : non
Inventaire du patrimoine immobilier culturel :	Inventaire du patrimoine immobilier culturel : non

Parcelle concernée	Division : LIEGE 13^{ème} division Numéro : F 126A INS : 62063 Surface calculée : 1,62 ares
Plan de secteur	<u>Nom du plan de secteur d'aménagement :</u> LIEGE 1. Zone(s) d'affectation : Habitat (100% soit 1.62 ares) <u>Surcharges du plan de secteur</u> Périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique <u>Avant-projet et projet de modification du plan de secteur</u> Infrastructures en avant-projet ou projet : non Périmètres des avant-projets et projets : non
Guides régionaux d'urbanisme	Parcelle située en GRU – Anciennement Zones Protégées en matière d'urbanisme : Oui Code carto : 62063-ZPU-0001-03 Libellé : ZUP de Liège Historique dossier : arrêté du 28.07.1986 arrêté du 13.05.1993 Arrêté du 30.08.2006 Liendoc : Ici

	Parcelle située en GRU- Anciennement Périmètres de Règlement Général sur les bâtisses en Site Rural : Non
Schéma de développement communal	Parcelle située en SDC- Anciennement Schéma de Structure Communaux : Non
Rénovation urbaine	Parcelle située dans un périmètre de rénovation urbaine : Non
Revitalisation urbaine	Parcelle située dans un périmètre de revitalisation urbaine : Non
Site à réaménager (SAR)	Parcelle située dans un SAR : Non
Périmètre de reconnaissance économique	La parcelle se trouve dans un périmètre de reconnaissance économique : Non
Schéma d'orientation local	Parcelle concernée par un SOL : Non
Périmètre de remembrement urbain	Parcelle située dans un périmètre de remembrement urbain : Non
Cavité souterraine d'intérêt scientifique	Parcelle située dans une cavité : Non
Permis d'urbanisation	Parcelle située dans un lotissement : Non
Parc naturel	Parcelle située dans un parc naturel : Non
Guide communaux d'urbanisme	Parcelle située en GCU – Anciennement règlements communaux d'urbanisme : non Parcelle située en GCU – Anciennement Règlements communaux de bâtisse : oui code carto : 62063-RCB- 0002-01 Libellé : règlement relatif à la protection des arbres et des espaces verts Historique dossier : arrêté du 17.02.1984 (ministre (arrêté)) Liendoc : ici
Zones d'assainissement	1 type(s) de zone(s)



	Collectif (RAC)
Aléa d'inondation	La parcelle n'est située dans aucune zone
Canalisations de gaz Fluxys	Parcelle traversée par une canalisation Fluxys : Non Canalisations Fluxys à une distance inférieure à 250 mètres : Non
ADESA – Points et lignes (PVR/LVR)	Sélection située dans un PIP : Non Sélection située à moins de 200 mètres d'une vue remarquable : Non
Zone Natura 2000	Parcelle non située dans le périmètre d'une zone Natura 2000
Zone Natura 2000 (100m)	Parcelle non située à moins de 100 mètres du périmètre d'une zone Natura 2000
Servitudes	Parcelle non traversée par une servitude
Axe de ruissellement concentré	Parcelle traversée par un axe de ruissellement concentré : Non
wateringue	Parcelle contenant une wateringue : Non
Zone de prévention des captages (SPW)	Parcelle située dans une zone de prévention forfaitaire (II) : non Parcelle située dans une zone de prévention arrêtée (II) : Non Parcelle située dans une zone de surveillance arrêtée III : Non
Seveso	Localisation ponctuelle des entreprises SEVESO : Non Zones contours des entreprises : SEVESO : Non Zones vulnérables provisoires SEVESO : Non Zones vulnérables SEVESO : Non

Zones de consultation obligatoires du sous-sol	<p>La parcelle n'a pas une présence de carrières souterraines</p> <p>La parcelle n'a pas une présence de puits de mines</p> <p>La parcelle n'a pas une présence potentielle d'anciens puits de mines</p> <p>La parcelle n'a pas une présence de minières de fer</p> <p>La parcelle n'a pas une présence de karst</p>
Eboulement	<p>Parcelle concernée par une contrainte physique relative aux éboulements : Non</p> <p>La parcelle est concernée par un versant supérieur à 30° : Non</p>
Patrimoine – Biens classés et zones de protection	<p>Parcelle contenant un monument classé : Non</p> <p>Parcelle contenant un site classé : Non</p> <p>Parcelle contenant un ensemble architectural classé : Non</p> <p>Parcelle contenant un site archéologique classé : Non</p> <p>Parcelle contenant une zone de protection : Non</p>
Carte archéologique	<p>La parcelle est concernée par la carte archéologique : oui (100% soit 1.62 ares)</p>
Chemin de Grand Communication (Liège)	<p>Parcelle située à proximité d'un Chemin de Grande Communication : Non</p>
Périmètres de remembrements et d'aménagements fonciers	<p>Parcelle concernée par un périmètre de remembrements et d'aménagements fonciers : Non</p>
BDES Sol-Inventaire :	<p>Parcelles pour lesquelles des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir (Art 12§2 et 3 du décret) : non</p>



	Parcelles concernées par des informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation (art 12§4 du décret) : non
Inventaire du patrimoine culturel	Inventaire du patrimoine immobilier culturel : non

Informations Ville de Liège :

Permis d'urbanisme après le 01/01/1977	<p>N°86016 octroyé le 21/12/2018 pour construire et exploiter un établissement comprenant 68 logements, des surfaces commerciales et un parking de 95 places en sous-sol</p> <p>N°78885 déposé le 24.11.11 pour stabiliser des anciens murs de soutènement au pied de la cour Saint-Hubert</p> <p>N°69640 refusé le 18.7.03 pur levé topographique de terrains</p> <p>N°86016 octroyé le 29.12.17 pour construire un établissement comprenant 68 logements, des surfaces commerciales et un parking de 95 places en sous-sol.</p> <p>N°73038 refusé le 11.12.08 pour démolir un ensemble de bâtiments existant</p> <p>N°89300 déposé le 19.5.20 pour renforcer le mur de soutènement (en cours)</p> <p>N°84405 octroyé le 02.12.16 pour rénover un mur de soutènement dans un site classé.</p>
Permis unique ou intégré déposé après le 01.06.2017	Non

Déclaration urbanistique préalable (DUP)	Non
CU2 de moins de deux ans	Non
Certificat de patrimoine valable	Non
Procès-verbal	Non

Nous vous invitons à prendre connaissance des informations générales importantes ci-dessous :

1. En vertu de l'article R.IV.105-1 du Code du développement territorial, les Communes sont tenues de fournir uniquement les renseignements visés à l'article D.IV.97, 7° dudit code.

2. Le présent avis ne donne aucune garantie quant à l'existence légale des constructions/installations présentes sur ledit bien. La situation des bâtiments sur un plan cadastral ne signifie en aucun cas que les constructions sont régulières au niveau urbanistique. Pour rappel, un permis d'urbanisme est requis pour la plupart des constructions depuis 1962.

3. L'attention des propriétaires du bien est attirée sur le fait que la réglementation wallonne actuelle ne nous permet pas de vérifier la conformité des constructions. En cas de doute sur la régularité des bâtiments, même si les travaux ont été réalisés par les propriétaires précédents, il est fortement conseillé aux propriétaires de s'adresser au service urbanisme de la Commune.

4. Un immeuble d'habitation ne peut être - ou avoir été - divisé en logements multiples ou collectifs sans permis d'urbanisme. Le futur propriétaire est tenu par cette obligation, au même titre que l'ancien, si cette division est postérieure au 20 août 1994. En tout état de cause, la politique du Collège communal est de privilégier les immeubles unifamiliaux et de limiter au maximum la division de tels immeubles ou les logements multiples.

5. Est soumis à permis de location, tout logement de moins de 28 m² de surface habitable ainsi que tout logement collectif, en ce compris le(s) kot(s) d'étudiant(s). Il incombe au propriétaire-bailleur d'introduire les demandes de permis de location nécessaires.

6. La réglementation wallonne prévoit un délai de péremption pour certaines infractions très limitées en vertu de l'article D.VII.1 §2 du CoDT. Si le bien a été acheté avec une infraction urbanistique, cette dernière ne sera retirée (si elle est jugée régularisable) que via une procédure d'autorisation urbanistique (permis, déclaration,...), peu importe le changement de propriétaire.

7. Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite des données dont nous disposons. De ce fait, nous ne pourrions être tenus pour responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont nous n'avons pas la gestion directe.

8. Afin que les actes notariés puissent être passés sans retard et pour respecter le délai prévu à l'article R.IV.105-1 (30 jours), il nous est impossible de vous fournir les renseignements prévus à l'article D.IV.97, 7° du CoDT relatif à



l'équipement de la voirie concernée en matière d'eau et d'électricité. Nous vous invitons à prendre contact avec les Intercommunales concernées

- RESA ELECTRICITE : Rue Louvrex 95 à 4000 LIEGE - C.I.L.E. : Rue du Canal de l'Ourthe 8 à 4031 ANGLEUR.

9. Nous vous invitons à bien prendre connaissance du contenu des permis octroyés et particulièrement des éventuelles conditions et/ou exclusions.

10. La Ville de Liège dispose d'un guide communal d'urbanisme sur la protection des arbres et des espaces verts du 12 décembre 1983.

11. **Précisions complémentaires**

En introduisant le « code carto » qui peut apparaître dans le tableau des pages précédentes, sur le site http://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_thema/ dans le champ « code interne », vous trouverez tous les documents liés utiles.

12. Ce document n'a pas de valeur légale. Les données ne sont fournies qu'à titre indicatif. »

VI. Gestion des sols pollués

Les extraits conformes délivrés par la BDES le 11 aout 2020 pour les parcelles cadastrales renseignent ce qui suit : « Le périmètre surligné dans le plan est-il :

-repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol article 12§2,3 : non

-concerné par des informations de nature strictement indicative art 12 § 4 : non

La parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols. »

La comparante confirme, au besoin, qu'elle n'est pas *titulaire des obligations* au sens de l'article 2,39° du Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols - ci-après dénommé « Décret sols wallon », c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret (éventuellement : lesquelles peuvent consister, selon les circonstances, en une phase d'investigation, matérialisée par une ou deux études (orientation, caractérisation ou combinée) et une phase de traitement de la pollution, consistant en un projet d'assainissement, des actes et travaux d'assainissement, des mesures de suivi et des mesures de sécurité au sens du Décret sols wallon).

Interpellée à propos de la destination qu'elle entend assigner au(x) Bien(s), (éventuellement: sous l'angle de la police administrative de l'état des sols), la comparante déclare qu'il entend l'affecter à l'usage suivant : III. Résidentiel.

La comparante déclare qu'elle ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de l'extrait conforme.

Cet exposé fait, la comparante nous a requis d'acter en la forme authentique l'acte de base et le règlement de copropriété qui forment

ensemble les statuts de l'immeuble, ainsi que le règlement d'ordre intérieur lesquels remplacent et annulent l'acte du 6 aout 2019 prérappelé.

TITRE I - ACTE DE BASE

CHAPITRE I - DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER MISE SOUS LE RÉGIME DE LA COPROPRIÉTÉ FORCÉE

I. Description de l'ensemble immobilier

VILLE DE LIEGE
ANCIENNE VILLE DE LIEGE
13^{ème} division (62.813)

Une parcelle de terrain sise rue Basse Sauvenière cadastrée section F numéro 0060/00A0P0000 d'une superficie de mille sept cent trois mètres carrés – revenu cadastral : dix-huit euros

Un parking sis boulevard de la Sauvenière 12/14 cadastré section F numéro 0109/00S0P0000 d'une contenance de mille deux cent soixante-quatre mètres carrés – revenu cadastral : mille huit cent cinquante-neuf euros (1.859€)

Une parcelle de terrain cadastrée section F n°0126/00A0P0000 d'une contenance de cent soixante-deux mètres carrés – revenu cadastral : un euros (1€)

Remarque : la comparante annexe aux présentes le plan dressé par le géomètre Pascaline Lecoq du bureau Scheen Lecoq srl à Malmedy, en date du 10 avril 2020 (identifié dans la base de données du cadastre le 3 juin 2020 sous le numéro 62813-10051) reprenant notamment les limites entre les terrains objets des présentes et la propriété voisine ainsi que l'assiette de la servitude de passage.

II. Origine de propriété trentenaire

Espace Trianon SA est propriétaire des biens pour les avoir acquis avec d'autres de la Ville de Liège, aux termes d'un acte reçu par le notaire Alain Delière à Chênée et le Notaire Jacques Wauthier à Liège, à l'intervention du Notaire Olivier de Clippele, à Bruxelles, le huit novembre mil neuf cent nonante trois, transcrit au premier bureau des Hypothèques de Liège, le vingt-neuf novembre suivant volume 5505 numéro 19.

La Ville de Liège en était propriétaire depuis plus de trente ans à dater des présentes.

III. Servitudes-conditions spéciales

Constitution de servitudes :

1. La division de l'immeuble, tel que décrit et figuré aux plans ci-annexés, provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs d'un état de choses qui constituera une servitude si les lots appartiennent à des propriétaires différents.

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant ou servant appartiendront chacun à un propriétaire différent; elles



trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre;
- du passage d'un fonds sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires - gaz - électricité - téléphone) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci;

- des vues et jours sur et ou au profit de la parcelle 0050/00L0P0000
- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre que révéleront les plans ou leur exécution ou encore l'usage des lieux.

2.Aux termes d'un acte de base de la Résidence Saint-Hubert reçu par le notaire soussigné le 28 juin 2010, transcrit à Liège un le 16 juillet suivant n°5884, Espace Trianon a prévu l'installation d'un ascenseur extérieur qui descend de la Résidence Saint-Hubert jusqu'au complexe Le Trianon objet des présentes ; la comparante confirme qu'elle grève l'esplanade de la Résidence Trianon d'une servitude au profit de la Résidence Saint-Hubert tant pour l'implantation de cet ascenseur que pour le passage des piétons qui l'empruntent.

3.L'esplanade du complexe est en outre grevée d'une servitude de passage pour les pompiers, les déménagements avec ou sans lift et les travaux d'entretien tant dans la Résidence Le Trianon qu'au profit de la Résidence Saint-Hubert, en leurs parties privatives et communes, ainsi qu'au profit de la parcelle 0050/00L0P0000 et quels que soient les accès possibles et futurs à cette esplanade.

Acceptation de servitude (ratification par le fonds dominant) :

Aux termes de l'acte de vente par la Ville de Liège à la SA MEUSOTEL, reçu par le notaire Pierre Govers à l'intervention du notaire Biller, le onze octobre deux mil dix-neuf, transcrit au bureau de sécurité juridique de Liège un le six décembre suivant n°08917 la Ville de Liège a imposé à l'acquéreur la création d'une servitude grevant le fonds acquis par Meusotel, dans les termes suivants :
« **SERVITUDES :**

Les parties conviennent de créer la servitude suivante :

« Une servitude de passage grèvera le terrain objet des présentes au profit du terrain appartenant actuellement à la société anonyme « Espace Trianon » (cadastré section F n°0060/00A0P0000, n°0109/00S0P0000 et n°0126/00A0P0000) et du terrain lui ayant appartenu en contre-haut (actuellement cadastré section F n°0036/00R0/p0000). Cette servitude permettra de passer occasionnellement sur cette partie de rue déclassée pour assurer le service pompier mais aussi pour des déménagements ou travaux éventuels à réaliser aux résidences « TRIANON » et « SAINT-HUBERT » érigées par ladite SA « Espace Trianon », en leurs parties privatives et communes. Elle permettra également un accès et passage piétons et vélos. »

Le tout, conformément au permis d'urbanisme octroyé le 16/03/2018, dont il sera question ci-dessous dans les renseignements urbanistiques, lequel précise en outre ce qui suit :

« ...maintenir le niveau du terrain projeté au niveau du terrain actuel aux limites de propriété afin de permettre la viabilisation de la partie arrière de la parcelle de gauche non construite pour un accès et un passage piétons, vélos et **véhicules de sécurité et d'entretien** depuis la place vert »

... maintenir un passage praticable, **notamment pour les véhicules de sécurité**, entre la rue Basse-Sauvenière et la limite de propriété de gauche en adaptant les niveaux projetés du terrain naturel, de manière à relier le niveau existant de la rue Basse-Sauvenière et le niveau existant du terrain à la limite de propriété gauche par une pente continue de maximum 6% ».

Espace Trianon accepte la servitude de passage relatée ci-dessus, constituée par Meusotel, aux termes de l'acte du notaire Pierre Govers du 11 octobre 2019, **sur** le terrain cadastré section F n°0127AP0000 propriété de Meusotel, **au profit** des parcelles lui appartenant cadastrées section F n°0060/00A0P0000, n°0109/00S0P0000 et n°0126/00A0P0000 et du terrain en contre-haut actuellement cadastré section F n°0036/00R0/p0000 dont elle est toujours copropriétaire (terrain qu'elle avait acquis comme dit dans l'acte de base de la Résidence Saint-Hubert reçu par le notaire soussigné le vingt-huit juin deux mil dix, transcrit à Liège un le seize juillet deux mil dix n°5884), se portant-fort, pour autant que de besoin, pour les autres copropriétaires de la Résidence Saint-Hubert.

Conditions spéciales :

1. Le titre de propriété étant l'acte reçu par le notaire Delière le huit novembre mil neuf cent nonante trois stipule :

« Conditions particulières :

1) La présente vente a lieu sous toutes les conditions spéciales figurant aux délibérations du conseil communal de la Ville de Liège en date du vingt cinq juin mil neuf cent nonante et du onze octobre mil neuf cent nonante trois, prévalentes, se référant à :

-l'appel d'offre de la Ville de Liège en date du quatorze février mil neuf cent nonante,

-à l'offre de base émise par la partie acquéreur en date du vingt-cinq avril mil neuf cent nonante, telle que précisée par sa lettre du quatorze mai suivant

-le rapport du Service de l'Urbanisme de la Ville de Liège en date du sept juin mil neuf cent nonante.

Chacune des parties reconnaît être en possession des documents ci-dessus mentionnés.

2) En cas d'aliénation de tout ou partie du bien objet des présentes, la partie acquéreur devra imposer à ses ayants-droit toutes les obligations résultant des présentes et notamment celles dont question sub 1), la partie acquéreur restant solidairement et indivisiblement tenue avec ses ayants-droit du respect desdites conditions. La Ville de Liège devra être informée des éventuels actes d'aliénation dans le mois de l'acte authentique le constatant ; une notification sera adressée à cette fin par lettre recommandée à la Ville, reprenant la date de l'acte, l'objet de l'aliénation, les conditions spéciales imposées à l'acquéreur et l'identité précise de ce dernier.



L'acquéreur pourra demander à la Ville de Liège de décharger le sous-acquéreur de tout ou partie des obligations générales contenues dans les délibérations du conseil communal du vingt-cinq juin mil neuf cent nonante et du onze octobre mil neuf cent nonante trois si elle constate que toutes ces obligations ont été réalisées par l'acquéreur pour ce qui concerne la partie revendue aux sous-acquéreurs, de sorte que le sous-acquéreur n'ait plus à s'inquiéter au sujet du respect de ces obligations pour d'autres parties du projet.

3) La Ville de Liège autorise expressément la SA Espace Trianon à démolir à ses frais risques et périls, la ruine actuellement cadastrée n°59L restant appartenir à la Ville de Liège. Cette démolition se fera aux frais, risques et périls de la SA Espace Trianon et à charge d'obtenir les autorisations administratives nécessaires. Il est précisé que, contrairement à ce qui figure en légende du plan ci-annexé, les bâtiments sis rue Saint-Hubert, n°(illisible) et 35 ne devront pas être maintenus. »

...

« La Ville de Liège renvoie notamment à la lettre de la Région Wallonne en date du cinq juin mil neuf cent nonante libellée en ces termes :

L'ensemble du Site est repris au plan de secteur de Liège (A.E. 26/11/87) en zone d'habitat d'intérêt culturel, historique ou esthétique. Il est également compris dans le périmètre visé à l'article 309 du code wallon de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme déterminant l'application du règlement général sur les bâtisses des centres anciens protégés. Par ailleurs, les parcelles et constructions formant la Cour Saint-Hubert sont incluses dans l'ensemble formé par le Mont-Saint Martin (Site classé par A.R. du 3.3.1977) et jouxtant l'ensemble formé par la Maison de la Presse, le jardin, la ruelle et la muraille (site classé par A.R. du 11/10/1982) ; l'immeuble sis rue St-Hubert, 15 (Monument Classé par A.R. du 29/10/1984) et enfin l'immeuble sis rue Basse-Sauvenière, 27 (Monument classé par A.R. du 21.06.1977). Enfin je vous rappelle qu'à la demande du Conseil communal (séance du 21/12/81) un périmètre de rénovation a été approuvé par A.M. du 19/09/85 en vue de l'octroi de subventions à la Ville pour l'exécution de l'opération de rénovation urbaine de la Cour St-Hubert ».

En outre ledit acte stipulait que la ville de Liège vendait « tous droits sur le passage conduisant de l'immeuble cadastré 36L à la rue de la Montagne. »

Par courrier du 8 février 2018, la Ville de Liège a confirmé que les conditions spéciales reprises à l'acte du 29 novembre 1993 ne trouvent plus à s'appliquer.

2. La parcelle cadastrée n°0126/00A0P0000 représente une partie de la rue Basse Sauvenière sise entre les numéros cadastraux 60A et 109S déclassée par AR des 26 février 1968 et 14 avril 1978 et comprise dans la vente par la Ville de Liège à Espace Trianon en date du 8 novembre 1993 prérapplée (ce confirmé dans la délibération du conseil communal de Liège du 4 septembre 1995).

IV. Mise sous le régime de la copropriété forcée

*La comparante déclare vouloir placer le bien sous le régime de la copropriété forcée et opérer ainsi la division juridique de la propriété de sorte que le bien dénommé **LE TRIANON** sera divisé sur base des plans ci-annexés :*

- d'une part, en parties privatives appelées "appartement", "studio", "cave", "espace commercial", ou "emplacement de parking" et de manière générale "lot privatif" qui seront la propriété exclusive de chaque propriétaire;
- d'autre part, en parties communes qui seront la propriété commune et indivisible de l'ensemble des copropriétaires. Elles seront divisées en dix millièmes indivis rattachés à titre d'accessoires inséparables aux parties privatives.

Par l'effet de cette déclaration, il est créé des lots privatifs formant des biens juridiquement distincts susceptibles de faire l'objet de constitutions de droits réels, de mutations entre vifs ou pour cause de mort, et de tous autres contrats.

Les parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires dans la proportion de leur quote-part dans la copropriété telle qu'indiquée ci-après. En conséquence, elles n'appartiennent pas à l'association des copropriétaires. Les actes relatifs uniquement aux parties communes et plus précisément les actes modificatifs des statuts de copropriété seront transcrits exclusivement au nom de l'association des copropriétaires.

Il en résulte que toute aliénation amiable ou judiciaire ou toute constitution de droits réels grevant un lot privatif emportera non seulement aliénation ou charge de la propriété privative mais aussi de la quote-part des parties communes qui y est inséparablement attachée.

CHAPITRE II - DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES - FIXATION DE LA QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES AFFÉRENTE A CHAQUE PARTIE PRIVATIVE

La comparante nous déclare qu'il résulte des plans annexés que :

I. Généralités

Ce bien comprend selon le plan d'implantation :

- a) une zone destinée à la bâtisse répartie en 5 bâtiments dénommés A, B, C, D et E reliés entre eux au niveau des sous-sols.
- b) une zone de cours et jardin.

II. Description des parties privatives et fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative

Les parties privatives du complexe immobilier érigé sur les zones destinées à la bâtisse et, *le cas échéant* aux cours et jardins sont définies ci-dessous.

Les quotes-parts dans les parties communes sont fixées conformément au rapport ci-joint.

1° AU NIVEAU DU DEUXIEME SOUS-SOL (-2)

1. Un groupe de **24 caves** numérotées de 45 à 68
2. Un autre groupe de **13 caves** numérotées de 32 à 44



Chaque cave sera rattachée à un appartement et dès lors n'aura pas de quotité dans les parties communes.

3. 28 emplacements de parking pour voiture numérotés de 68 à 95.

Le parking **P68** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :

les 11/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P69** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :

les 10/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P70** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :

les 10/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P71** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :

les 10/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P72** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :

les 10/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P73** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :

les 10/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P74** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :

les 10/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P75** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :

les 9/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P76** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :

les 9/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P77** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :

les 10/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P78** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :

les 10/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P79** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :

les 10/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P80** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :

les 10/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P81** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :

les 10/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P82** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :

les 10/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.



Le parking **P83** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :

les 10/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P84** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :

les 10/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P85** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :

les 10/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P86** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :

les 10/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P87** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :

les 10/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P88** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :

les 10/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P89** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :

les 10/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P90** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :

les 10/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P91** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :

les 10/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P92** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :

les 10/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P93** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :

les 10/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P94** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :

les 10/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P95** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :

les 15/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

2° AU NIVEAU DU PREMIER SOUS SOL (-1)

1. Un groupe de 6 **caves** numérotées de 26 à 31

Chaque cave sera rattachée à un appartement et dès lors n'aura pas de quotité dans les parties communes.

2. **31 emplacements de parking pour voiture** numérotés de 37 à 67 :

Le parking **P37** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :

les 11/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P38** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit



b) en copropriété et indivision forcée :
les 11/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P39** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :
les 11/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P40** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :
les 11/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P41** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :
les 11/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P42** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :
les 11/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P43** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :
les 11/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P44** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :
les 11/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P45** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :
les 12/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P46** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :
les 12/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P47** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :
les 12/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P48** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :
les 11/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P49** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :
les 11/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P50** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :
les 11/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P51** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :
les 11/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P52** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :
les 10/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P53** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :
les 11/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P54** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit



b) en copropriété et indivision forcée :
les 11/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P55** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :
les 11/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P56** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :
les 12/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P57** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :
les 11/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P58** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :
les 11/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P59** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :
les 10/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P60** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :
les 11/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P61** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :
les 11/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P62** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :
les 11/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P63** comprenant :

a) en propriété privée et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :
les 12/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P64** comprenant :

a) en propriété privée et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :
les 12/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P65** comprenant :

a) en propriété privée et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :
les 12/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P66** comprenant :

a) en propriété privée et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :
les 10/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P67** comprenant :

a) en propriété privée et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :
les 10/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

3. 2 emplacements moto numérotés **M2** et **M3**

L'emplacement **M2** comprend :

a) en propriété privée et exclusive : l'emplacement proprement dit ainsi qu'une cave et sa porte.

b) en copropriété et indivision forcée :
les 3/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

L'emplacement **M3** comprend :

a) en propriété privée et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :
les 1/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.



3° AU NIVEAU DU REZ DE CHAUSSEE BAS

1. Un groupe de **10 caves** numérotées de **14 à 23**

Chaque cave sera rattachée à un appartement et dès lors n'aura pas de quotité dans les parties communes.

2. Un groupe de **13 caves** numérotées de **1 à 13**

Chaque cave sera rattachée à un appartement et dès lors n'aura pas de quotité dans les parties communes.

3. Les caves numérotées **24 et 25**

Chaque cave sera rattachée à un appartement et dès lors n'aura pas de quotité dans les parties communes.

4. **36 emplacements de parking pour voiture** numérotés de 1 à 36.

Le parking **P1** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :

les 12/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P2** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :

les 10/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P3** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :

les 11/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P4** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :

les 11/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P5** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :

les 11/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P6** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :

les 12/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P7** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :

les 12/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P8** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :

les 11/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P9** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :

les 12/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P10** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :

les 10/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P11** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :

les 10/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P12** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :

les 11/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P13** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :

les 10/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P14** comprenant :

J. A.



a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :
les 10/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P15** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :
les 10/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P16** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :
les 10/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P17** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :
les 10/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P18** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :
les 10/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P19** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :
les 9/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P20** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :
les 9/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P21** comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :
les 10/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P22** comprenant :

a) en propriété privée et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :
les 10/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P23** comprenant :

a) en propriété privée et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :
les 10/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P24** comprenant :

a) en propriété privée et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :
les 10/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P25** comprenant :

a) en propriété privée et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :
les 10/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P26** comprenant :

a) en propriété privée et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :
les 10/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P27** comprenant :

a) en propriété privée et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :
les 10/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P28** comprenant :

a) en propriété privée et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :
les 10/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P29** comprenant :

a) en propriété privée et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :
les 10/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P30** comprenant :



a) en propriété privée et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :

les 10/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P31** comprenant :

a) en propriété privée et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :

les 10/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P32** comprenant :

a) en propriété privée et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :

les 10/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P33** comprenant :

a) en propriété privée et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :

les 10/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P34** comprenant :

a) en propriété privée et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :

les 10/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P35** comprenant :

a) en propriété privée et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :

les 10/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Le parking **P36** comprenant :

a) en propriété privée et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :

les 10/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

4. **L'emplacement moto** numéroté **M1** comprend :

a) en propriété privée et exclusive : l'emplacement proprement dit

b) en copropriété et indivision forcée :

les 1/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

5. DANS LE BATIMENT A :

un espace commercial dénommé COM1 sis à gauche en regardant l'immeuble depuis le boulevard, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la surface commerciale avec sa réserve et son entrée indépendante

b) en copropriété et indivision forcée :

les 224/10.000° indivis des parties communes dont le terrain

un espace commercial dénommé COM2 sis au centre en regardant l'immeuble depuis le boulevard comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la surface commerciale avec son entrée indépendante

b) en copropriété et indivision forcée :

les 280/10.000° indivis des parties communes dont le terrain

un espace commercial dénommé COM3 sis à droite en regardant l'immeuble depuis le boulevard, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive : la surface commerciale avec son local ventilation et son entrée indépendante

b) en copropriété et indivision forcée :

les 208/10.000° indivis des parties communes dont le terrain

remarques : une zone est réservée sur les plans du permis au 5° étage pour l'installation éventuelle de machinerie pour les commerces et/ou les appartements du dernier étage.

Les commerces pourront être réunis sans modification des quotités (par une simple addition de celles-ci, sans qu'une autorisation de l'assemblée des copropriétaires soit nécessaire).

4° AU NIVEAU DU REZ DE CHAUSSE HAUT

1. DANS LE BATIMENT A :

Cage de gauche (en regardant le bâtiment depuis le boulevard) :

Un appartement dénommé A.O.1 sis à gauche (en regardant l'immeuble depuis le boulevard), comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

couloir, wc, salle de douche, 2 chambres à coucher, local technique, séjour avec cuisine et jouissance privative d'une terrasse et d'un jardinet.

Auquel est rattachée la **cave n°35**

b) en copropriété et indivision forcée :

les 135/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.



Un appartement dénommé A.O.2 sis à droite (en regardant l'immeuble depuis le boulevard) , comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

couloir, local technique, WC, salle de douche, 2 chambres à coucher, séjour avec cuisine et jouissance privative d'une terrasse et d'un jardinet.

Auquel est rattachée la **cave n°33**

b) en copropriété et indivision forcée :

les 134/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Cage de droite (en regardant le bâtiment depuis le boulevard) :

Un appartement dénommé A.O.3 sis à gauche (en regardant l'immeuble depuis le boulevard) , comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

couloir, local technique, WC, salle de douche, 2 chambres à coucher, séjour avec cuisine et jouissance privative d'une terrasse et d'un jardinet.

Auquel est rattachée la **cave n°58**

b) en copropriété et indivision forcée :

les 133/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Un studio dénommé A.O.4 sis à l'arrière droit (en regardant l'immeuble depuis le boulevard) , comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

séjour avec cuisine et coin chambre, salle de douche avec wc et local technique et jouissance privative d'une terrasse et d'un jardinet.

Auquel est rattachée la **cave n°34**

b) en copropriété et indivision forcée :

les 45/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Un studio dénommé A.O.5 sis à l'avant droit (en regardant l'immeuble depuis le boulevard) , comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

séjour avec cuisine et terrasse, salle de douche avec wc, local technique.

Auquel est rattachée la **cave n°59**

b) en copropriété et indivision forcée :

les 49/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

2.DANS LE BATIMENT B :

Un appartement dénommé B.O.1 sis à l'avant (en regardant l'immeuble depuis le boulevard) , comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

couloir, 2 chambres à coucher, salle de douche, local technique, WC, séjour avec cuisine et jouissance privative d'une terrasse et d'un jardinet.

Auquel est rattachée la **cave n°20**

b) en copropriété et indivision forcée :

les 128/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Un appartement dénommé B.O.2 sis à l'arrière (en regardant l'immeuble depuis le boulevard) , comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

couloir, 2 chambres à coucher, salle de douche, WC, local technique, séjour avec cuisine et jouissance privative d'une terrasse et d'un jardinet.

Auquel est rattachée la **cave n°17**

b) en copropriété et indivision forcée :

les 116/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

3.DANS LE BATIMENT D :

Un appartement dénommé D.O.1 sis à gauche (en regardant l'immeuble depuis le boulevard) , comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

couloir, WC, local technique, séjour avec cuisine et jouissance privative d'une terrasse, 1 chambre à coucher, salle de douche.

Auquel est rattachée la **cave n°54**

b) en copropriété et indivision forcée :

les 83/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Un studio dénommé D.O.2 sis au centre (en regardant l'immeuble depuis le boulevard) , comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

séjour avec cuisine et coin chambre, salle de douche avec WC et local technique et jouissance privative d'une terrasse.

Auquel est rattachée la **cave n°53**

b) en copropriété et indivision forcée :

les 45/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Un appartement dénommé D.O.3 sis à droite (en regardant l'immeuble depuis le boulevard) directement accessible par l'esplanade, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

séjour avec cuisine et jouissance privative d'une terrasse, 1 chambre à coucher avec jouissance privative d'une terrasse, salle de douche avec WC, local technique.

Auquel est rattachée la **cave n°55**

b) en copropriété et indivision forcée :

les 55/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

4.DANS LE BATIMENT E :

Un appartement dénommé E.O.1 sis à gauche (en regardant l'immeuble depuis le boulevard) , directement accessible par l'esplanade, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

couloir, séjour avec cuisine et jouissance privative d'une terrasse, WC, local technique, 1 chambre à coucher, salle de douche.

Auquel est rattachée la **cave n°38**

b) en copropriété et indivision forcée :

les 81/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Un appartement dénommé E.O.2 sis au centre gauche (en regardant l'immeuble depuis le boulevard) , comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

couloir, WC, séjour avec cuisine et jouissance privative d'une terrasse, local technique, 1 chambre à coucher avec jouissance privative d'une terrasse, salle de douche.

Auquel est rattachée la **cave n°37**

b) en copropriété et indivision forcée :

les 81/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Un appartement dénommé E.O.3 sis au centre droit (en regardant l'immeuble depuis le boulevard), comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

séjour avec cuisine et jouissance privative d'une terrasse, local technique, 1 chambre à coucher avec jouissance privative d'une terrasse, salle de douche avec WC.

Auquel est rattachée la **cave n°13**

b) en copropriété et indivision forcée :

les 58/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Un studio dénommé E.O.4 sis à droite (en regardant l'immeuble depuis le boulevard) directement accessible par l'esplanade, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

séjour avec cuisine et coin chambre à coucher, salle de douche avec WC, local technique.

Auquel est rattachée la **cave n°36**

b) en copropriété et indivision forcée :

les 40/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

5° AU NIVEAU DU PREMIER ÉTAGE (+1)

1.DANS LE BATIMENT A :

Cage de gauche (en regardant le bâtiment depuis le boulevard) :

Un appartement dénommé A.1.1 sis à gauche (en regardant l'immeuble depuis le boulevard) , comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

couloir, séjour avec cuisine, terrasse, local technique, couloir de nuit, WC, salle de douche, 3 chambres à coucher dont une avec salle de douche et WC.

Auquel est rattachée la **cave n°43**

b) en copropriété et indivision forcée :

les 170/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Un appartement dénommé A.1.2 sis à droite (en regardant l'immeuble depuis le boulevard) , comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

couloir, séjour avec cuisine, terrasse, couloir de nuit, local technique, WC, salle de douche, 2 chambres à coucher.

Auquel est rattachée la **cave n°32**

b) en copropriété et indivision forcée :

les 142/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Cage de droite (en regardant le bâtiment depuis le boulevard) :

Un appartement dénommé A.1.3 sis à gauche (en regardant l'immeuble depuis le boulevard) , comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

couloir, séjour avec cuisine, terrasse, couloir de nuit, local technique, WC, salle de douche avec WC, 2 chambres à coucher.

Auquel est rattachée la **cave n°40**

b) en copropriété et indivision forcée :

les 135/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Un appartement dénommé A.1.4 sis à droite (en regardant l'immeuble depuis le boulevard) , comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

couloir, séjour avec cuisine, terrasse, couloir de nuit, local technique, WC, salle de douche, 2 chambres à coucher.

Auquel est rattachée la **cave n°45**

b) en copropriété et indivision forcée :

les 139/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

2.DANS LE BATIMENT B :

Un appartement dénommé B.1.1 sis à l'avant (en regardant l'immeuble depuis le boulevard) , comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

couloir, 2 chambres à coucher, WC, local technique, salle de douche, séjour avec cuisine, terrasse.

Auquel est rattachée la **cave n°14**

b) en copropriété et indivision forcée :

les 134/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Un appartement dénommé B.1.2 sis à l'arrière (en regardant l'immeuble depuis le boulevard) , comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

couloir, salle de douche, 2 chambres à coucher, WC, local technique, séjour avec cuisine, terrasse.

Auquel est rattachée la **cave n°16**

b) en copropriété et indivision forcée :

les 122/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

3.DANS LE BATIMENT C :

Un appartement dénommé C.1.1 sis à l'arrière (en regardant l'immeuble depuis le boulevard) , comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

couloir, WC, local technique, séjour avec cuisine, terrasse, 1 chambre à coucher, salle de douche.

Auquel est rattachée la **cave n°11**

b) en copropriété et indivision forcée :

les 88/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Un appartement dénommé C.1.2 sis à l'avant droit (en regardant l'immeuble depuis le boulevard) , comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

couloir, WC, local technique, séjour avec cuisine, terrasse, 1 chambre à coucher, salle de douche.

Auquel est rattachée la **cave n°7**

b) en copropriété et indivision forcée :

les 87/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Un appartement dénommé C.1.3 sis à l'avant gauche (en regardant l'immeuble depuis le boulevard) , comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

couloir, local technique, séjour avec cuisine, terrasse, 1 chambre à coucher, salle de douche avec WC.

Auquel est rattachée la **cave n°6**

b) en copropriété et indivision forcée :

les 57/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

4.DANS LE BATIMENT D :

Un appartement dénommé D.1.1 sis à gauche (en regardant l'immeuble depuis le boulevard) , comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

couloir, local technique, séjour avec cuisine, terrasse, 1 chambre à coucher, salle de douche avec WC.

Auquel est rattachée la **cave n°56**

b) en copropriété et indivision forcée :

les 85/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Un appartement dénommé D.1.2 sis à droite (en regardant l'immeuble depuis le boulevard) , comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

couloir, séjour avec cuisine, terrasse, local technique, couloir de nuit, WC, salle de douche, 2 chambres à coucher.

Auquel est rattachée la **cave n°29**

b) en copropriété et indivision forcée :

les 140/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

5.DANS LE BATIMENT E :

Un appartement dénommé E.1.1 sis à gauche (en regardant l'immeuble depuis le boulevard) , comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

couloir, 3 chambres à coucher dont une avec salle de douche, salle de bains avec WC, WC, séjour avec cuisine, terrasse, local technique.

Auquel est rattachée la **cave n°51**

b) en copropriété et indivision forcée :

les 184/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Un appartement dénommé E.1.2 sis à droite (en regardant l'immeuble depuis le boulevard) , comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

couloir, local technique, séjour avec cuisine, terrasse, couloir de nuit, WC, 2 chambres à coucher, salle de douche.

Auquel est rattachée la **cave n°68**

b) en copropriété et indivision forcée :

les 139/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Remarque : le jardin, étant la parcelle enclavée cadastrée 0050/00L0 P0000 appartenant à Espace Trianon sera acquis en même temps que l'appartement E.1.2 et sera grevé de servitude de jour et de vue au profit du complexe et réciproquement ; l'accès sera aménagé moyennant, le cas échéant, autorisation administrative.

6° AU NIVEAU DU DEUXIEME ÉTAGE (+2)

1.DANS LE BATIMENT A :

Cage de gauche (en regardant le bâtiment depuis le boulevard) :

Un appartement dénommé A.2.1 sis à gauche (en regardant l'immeuble depuis le boulevard) , comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

couloir, séjour avec cuisine, terrasse, local technique, couloir de nuit, WC, salle de douche, 3 chambres à coucher dont une avec salle de douche avec WC.

Auquel est rattachée la **cave n°44**

b) en copropriété et indivision forcée :

les 170/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Un appartement dénommé A.2.2 sis à droite (en regardant l'immeuble depuis le boulevard) , comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

couloir, séjour avec cuisine, terrasse, couloir de nuit, local technique, WC, salle de douche, 2 chambres à coucher.

Auquel est rattachée la **cave n°42**

b) en copropriété et indivision forcée :

les 142/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Cage de droite (en regardant le bâtiment depuis le boulevard) :

Un appartement dénommé A.2.3 sis à gauche (en regardant l'immeuble depuis le boulevard) , comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

couloir, séjour avec cuisine, terrasse, couloir de nuit, local technique, WC, salle de douche, 2 chambres à coucher.

Auquel est rattachée la **cave n°48**

b) en copropriété et indivision forcée :

les 135/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Un appartement dénommé A.2.4 sis à droite (en regardant l'immeuble depuis le boulevard) , comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

couloir, séjour avec cuisine, terrasse, couloir de nuit, local technique, WC, salle de douche, 2 chambres à coucher.

Auquel est rattachée la **cave n°46**

b) en copropriété et indivision forcée :

les 140/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

2.DANS LE BATIMENT B :

Un appartement dénommé B.2.1 sis à l'avant (en regardant l'immeuble depuis le boulevard) , comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

couloir, 2 chambres à coucher, WC, local technique, salle de douche, séjour avec cuisine, terrasse.

Auquel est rattachée la **cave n°21**

b) en copropriété et indivision forcée :

les 134/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Un appartement dénommé B.2.2 sis à l'arrière (en regardant l'immeuble depuis le boulevard) , comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

couloir, salle de douche, 2 chambres à coucher, WC, local technique, séjour avec cuisine, terrasse.

Auquel est rattachée la **cave n°15**

b) en copropriété et indivision forcée :

les 122/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

3.DANS LE BATIMENT C :

Un appartement dénommé C.2.1 sis à l'arrière (en regardant l'immeuble depuis le boulevard) , comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

couloir, local technique, WC, séjour avec cuisine, terrasse, 1 chambre à coucher, salle de douche.

Auquel est rattachée la **cave n°10**

b) en copropriété et indivision forcée :

les 88/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Un appartement dénommé C.2.2 sis à l'avant droit (en regardant l'immeuble depuis le boulevard) , comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

couloir, WC, local technique, séjour avec cuisine, terrasse, 1 chambre à coucher, salle de douche.

Auquel est rattachée la **cave n°5**

b) en copropriété et indivision forcée :

les 87/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Un appartement dénommé C.2.3 sis à l'avant gauche (en regardant l'immeuble depuis le boulevard) , comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

couloir, local technique, séjour avec cuisine, terrasse, 1 chambre à coucher, salle de douche avec WC.

Auquel est rattachée la **cave n°2**

b) en copropriété et indivision forcée :

les 57/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

4.DANS LE BATIMENT D :

Un appartement dénommé D.2.1 sis à gauche (en regardant l'immeuble depuis le boulevard) , comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

couloir, local technique, séjour avec cuisine, terrasse, 1 chambre à coucher, salle de douche avec WC.

Auquel est rattachée la **cave n°57**

b) en copropriété et indivision forcée :

les 85/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Un appartement dénommé D.2.2 sis à droite (en regardant l'immeuble depuis le boulevard) , comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

couloir, séjour avec cuisine, terrasse, local technique, couloir de nuit, WC, salle de douche, 2 chambres à coucher.

Auquel est rattachée la **cave n°31**

b) en copropriété et indivision forcée :

les 140/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

5.DANS LE BATIMENT E :

Un appartement dénommé E.2.1 sis à gauche (en regardant l'immeuble depuis le boulevard) , comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

couloir, 3 chambres à coucher dont une avec salle de douche, salle de bains avec WC, WC, local technique, séjour avec cuisine, terrasse.

Auquel est rattachée la **cave n°52**

b) en copropriété et indivision forcée :

les 184/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Un appartement dénommé E.2.2 sis à droite (en regardant l'immeuble depuis le boulevard) , comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

couloir, local technique, séjour avec cuisine, terrasse, couloir de nuit, WC, 2 chambres à coucher, salle de douche.

Auquel est rattachée la **cave n°66**

b) en copropriété et indivision forcée :

les 143/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

7° AU NIVEAU DU TROISIEME ÉTAGE (+3)

1.DANS LE BATIMENT A :

Cage de gauche (en regardant le bâtiment depuis le boulevard) :

Un appartement dénommé A.3.1 sis à gauche (en regardant l'immeuble depuis le boulevard) , comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

couloir, local technique, séjour avec cuisine, terrasse, couloir de nuit, WC, salle de douche, 3 chambres à coucher dont une avec salle de douche avec WC.

Auquel est rattachée la **cave n°47**

b) en copropriété et indivision forcée :

les 170/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Un appartement dénommé A.3.2 sis à droite (en regardant l'immeuble depuis le boulevard) , comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

couloir, séjour avec cuisine, terrasse, couloir de nuit, local technique, WC, salle de douche, 2 chambres à coucher.

Auquel est rattachée la **cave n°64**

b) en copropriété et indivision forcée :

les 142/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Cage de droite (en regardant le bâtiment depuis le boulevard) :

Un appartement dénommé A.3.3 sis à gauche (en regardant l'immeuble depuis le boulevard) , comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

couloir, séjour avec cuisine, terrasse, couloir de nuit, local technique, WC, salle de douche avec WC, 2 chambres à coucher.

Auquel est rattachée la **cave n°62**

b) en copropriété et indivision forcée :

les 135/ 10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Un appartement dénommé A.3.4 sis à droite (en regardant l'immeuble depuis le boulevard) , comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

couloir, séjour avec cuisine, terrasse, couloir de nuit, local technique, WC, salle de douche, 2 chambres à coucher.

Auquel est rattachée la **cave n°63**

b) en copropriété et indivision forcée :

les 140/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

2.DANS LE BATIMENT B :

Un appartement dénommé B.3.1 sis à l'avant (en regardant l'immeuble depuis le boulevard) , comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

couloir, 2 chambres à coucher, WC, local technique, salle de douche, séjour avec cuisine, terrasse.

Auquel est rattachée la **cave n°22**

b) en copropriété et indivision forcée :

les 134/ 10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Un appartement dénommé B.3.2 sis à l'arrière (en regardant l'immeuble depuis le boulevard) , comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

couloir, salle de douche, 2 chambres à coucher, WC, local technique, séjour avec cuisine, terrasse.

Auquel est rattachée la **cave n°23**

b) en copropriété et indivision forcée :

les 122/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

3.DANS LE BATIMENT C :

Un appartement dénommé C.3.1 sis à l'arrière (en regardant l'immeuble depuis le boulevard) , comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

couloir, local technique, séjour avec cuisine, terrasse, 1 chambre à coucher, salle de douche, WC.

Auquel est rattachée la **cave n°9**

b) en copropriété et indivision forcée :

les 88/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Un appartement dénommé C.3.2 sis à l'avant droit (en regardant l'immeuble depuis le boulevard) , comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :
couloir, WC, local technique, séjour avec cuisine, terrasse, 1 chambre à coucher, salle de douche.

Auquel est rattachée la **cave n°1**

b) en copropriété et indivision forcée :

les 87/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Un appartement dénommé C.3.3 sis à l'avant gauche (en regardant l'immeuble depuis le boulevard) , comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

couloir, local technique, séjour avec cuisine, terrasse, 1 chambre à coucher, salle de douche avec WC.

Auquel est rattachée la **cave n°3**

b) en copropriété et indivision forcée :

les 57/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

4.DANS LE BATIMENT D :

Un appartement dénommé D.3.1 sis à gauche (en regardant l'immeuble depuis le boulevard) , comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

couloir, local technique, séjour avec cuisine, terrasse, 1 chambre à coucher, salle de douche avec WC.

Auquel est rattachée la **cave n°30**

b) en copropriété et indivision forcée :

les 85/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Un appartement dénommé D.3.2 sis à droite (en regardant l'immeuble depuis le boulevard) , comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

couloir, séjour avec cuisine, terrasse, local technique, couloir de nuit, WC, salle de douche, 2 chambres à coucher.

Auquel est rattachée la **cave n°28**

b) en copropriété et indivision forcée :

les 140/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

5.DANS LE BATIMENT E :

Un appartement dénommé E.3.1 sis à gauche (en regardant l'immeuble depuis le boulevard) , comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

couloir, 3 chambres à coucher dont une avec salle de douche, WC, local technique, salle de douche avec WC, séjour avec cuisine, terrasse.

Auquel est rattachée la **cave n°50**

b) en copropriété et indivision forcée :

les 184/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Un appartement dénommé E.3.2 sis à droite (en regardant l'immeuble depuis le boulevard) , comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

couloir, local technique, séjour avec cuisine, terrasse, couloir de nuit, WC, 2 chambres à coucher, salle de douche,

Auquel est rattachée la **cave n°49**

b) en copropriété et indivision forcée :

les 143/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

8° AU NIVEAU DU QUATRIEME ÉTAGE (+4)

1.DANS LE BATIMENT A :

Cage de gauche (en regardant le bâtiment depuis le boulevard) :

Un appartement dénommé A.4.1 sis à gauche (en regardant l'immeuble depuis le boulevard) , comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

couloir, local technique, séjour avec cuisine, terrasse, local technique, couloir de nuit, WC, salle de douche, 3 chambres à coucher dont une avec salle de douche et WC.

Auquel est rattachée la **cave n°41**

b) en copropriété et indivision forcée :

les 170/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Un appartement dénommé A.4.2 sis à droite (en regardant l'immeuble depuis le boulevard) , comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

couloir, séjour avec cuisine, terrasse, couloir de nuit, local technique, WC, salle de douche, 2 chambres à coucher.

Auquel est rattachée la **cave n°60**

b) en copropriété et indivision forcée :

les 142/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Cage de droite (en regardant le bâtiment depuis le boulevard) :

Un appartement dénommé A.4.3 sis à gauche (en regardant l'immeuble depuis le boulevard) , comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

couloir, séjour avec cuisine, terrasse, local technique, couloir de nuit, WC, salle de douche avec WC, 2 chambres à coucher.

Auquel est rattachée la **cave n°61**

b) en copropriété et indivision forcée :

les 134/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Un appartement dénommé A.4.4 sis à droite (en regardant l'immeuble depuis le boulevard) , comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

couloir, séjour avec cuisine, terrasse, couloir de nuit, local technique, WC, salle de douche, 2 chambres à coucher.

Auquel est rattachée la **cave n°65**

b) en copropriété et indivision forcée :

les 140/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

2.DANS LE BATIMENT B :

Un appartement dénommé B.4.1 sis à l'avant (en regardant l'immeuble depuis le boulevard) , comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

couloir, 2 chambres à coucher, WC, local technique, salle de douche, séjour avec cuisine, terrasse.

Auquel est rattachée la **cave n°19**

b) en copropriété et indivision forcée :

les 134/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Un appartement dénommé B.4.2 sis à l'arrière (en regardant l'immeuble depuis le boulevard) , comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

couloir, salle de douche, 2 chambres à coucher, WC, local technique, séjour avec cuisine, terrasse.

Auquel est rattachée la **cave n°18**

b) en copropriété et indivision forcée :

les 122/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

3.DANS LE BATIMENT C :

Un appartement dénommé C.4.1 sis à l'arrière (en regardant l'immeuble depuis le boulevard) , comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

couloir, local technique, WC, séjour avec cuisine, terrasse, 1 chambre à coucher, salle de douche.

Auquel est rattachée la **cave n°8**

b) en copropriété et indivision forcée :

les 87/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Un appartement dénommé C.4.2 sis à l'avant droit (en regardant l'immeuble depuis le boulevard) , comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

couloir, WC, local technique, séjour avec cuisine, terrasse, 1 chambre à coucher, salle de douche.

Auquel est rattachée la **cave n°12**

b) en copropriété et indivision forcée :

les 86/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Un appartement dénommé C.4.3 sis à l'avant gauche (en regardant l'immeuble depuis le boulevard) , comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :
couloir, local technique, séjour avec cuisine, terrasse, 1 chambre à coucher, salle de douche avec WC.

Auquel est rattachée la **cave n°4**

b) en copropriété et indivision forcée :

les 57/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

4.DANS LE BATIMENT D :

Un appartement dénommé D.4.1 sis à gauche (en regardant l'immeuble depuis le boulevard) , comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

couloir, local technique, séjour avec cuisine, terrasse, 1 chambre à coucher, salle de douche avec WC.

Auquel est rattachée la **cave n°26**

b) en copropriété et indivision forcée :

les 85/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Un appartement dénommé D.4.2 sis à droite (en regardant l'immeuble depuis le boulevard) , comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

couloir, séjour avec cuisine, terrasse, couloir de nuit, local technique, WC, salle de douche, 2 chambres à coucher.

Auquel est rattachée la **cave n°27**

b) en copropriété et indivision forcée :

les 140/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

5.DANS LE BATIMENT E :

Un appartement dénommé E.4.1 comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

couloir, local technique, séjour avec cuisine, terrasse, couloir de nuit, 3 chambres à coucher dont une avec salle de bains et WC, salle de douche, WC, et jouissance privative du palier devant l'ascenseur.

Auquel est rattachée la **cave n°24**

b) en copropriété et indivision forcée :

les 205/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

9° AU NIVEAU DU CINQUIEME ÉTAGE (+5)

1.DANS LE BATIMENT A :

Cage de gauche (en regardant le bâtiment depuis le boulevard) :

Un appartement dénommé A.5.1 comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall (devant l'ascenseur), séjour, cuisine, terrasse, WC, local technique, couloir de nuit, 3 chambres à coucher dont celle à l'avant comprend une salle de

douche avec WC et terrasse, celles à l'arrière comprennent chacune une salle de douche, l'une avec WC.

Auquel est rattachée la **cave n°39**

b) en copropriété et indivision forcée :

les 264/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Cage de droite (en regardant le bâtiment depuis le boulevard) :

Un appartement dénommé A.5.2 comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

hall (devant l'ascenseur), séjour avec cuisine et bureau, terrasse, local technique, WC, couloir de nuit, 2 chambres à coucher chacune avec salle de douche et WC.

Auquel est rattachée la **cave n°67**

b) en copropriété et indivision forcée :

les 222/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Rappel : L'espace technique à ciel ouvert du dernier étage peut être utilisé par les commerces et/ou les appartements du dernier étage pour y installer leur machinerie.

2.DANS LE BATIMENT B :

Un appartement dénommé B.5.1 comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

séjour avec cuisine, terrasse, couloir de nuit, WC, local technique, WC, 3 chambres à coucher chacune avec salle de douche et jouissance privative du palier devant l'ascenseur.

Auquel est rattachée la **cave n°25**

b) en copropriété et indivision forcée :

les 237/10.000° indivis des parties communes dont le terrain.

Remarque relative aux appartements et espace commercial : la composition exacte de chaque appartement ou commerce sera reprise dans le titre de propriété.

III. Rapport sur les quotes-parts des lots privatifs dans les parties communes

Conformément à l'article 577-4, §1er, du Code civil, la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative a été fixée en tenant compte de la valeur respective de celle-ci fixée en fonction de sa superficie nette au sol, de son affectation et de sa situation, sur la base du rapport motivé, établi par le géomètre expert Jean-Michel Vandenbranden, le 4 aout 2020 , dont question ci-avant.

Conformément à ce rapport, pour déterminer cette valeur, il a été pris comme référence celle d'un bien équipé de manière à assurer une habitabilité normale (valeur intrinsèque), sans qu'il ait été tenu compte notamment des

matériaux utilisés pour la finition ou l'embellissement du lot privatif ou des modifications effectuées au terrain.

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

Il est formellement stipulé que la répartition des quotes-parts de copropriété telle qu'elle est établie ci-dessus ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sauf dans les cas prévus à l'article 577-7, §3, alinéa 2 du Code civil.

Toutefois :

- tout copropriétaire dispose du droit de demander au juge de paix de rectifier la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble;

- lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux, de la division ou de la réunion de lots ou d'actes de disposition, elle peut statuer, à la même majorité qualifiée, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire. Cette nécessité sera appréciée par un rapport motivé dressé par un notaire, un géomètre-expert, un architecte ou un agent immobilier, désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Ce rapport sera annexé à l'acte modificatif des statuts de copropriété.

La nouvelle répartition des quotes-parts dans les parties communes sera constatée par acte authentique à recevoir par le notaire désigné par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

IV. Description des éléments affectés à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux. Détermination de leur caractère privatif ou commun (sans préjudice à la ventilation entre les charges communes générales et spéciales qui sera effectuée dans le règlement de copropriété)

1. SOL ET SOUS-SOL

Toute la parcelle bâtie et non bâtie et le terrain en sous-sol sont communs, nonobstant, le cas échéant, l'usage privatif de jardins.

2. GROS MURS

On appelle gros mur celui qui a sa fondation dans le sol de manière que s'il était détruit l'immeuble ne serait plus stable; il est commun.

3. MURS INTÉRIEURS SÉPARANT DES LOTS PRIVATIFS

Le mur séparant deux lots et qui n'est pas un gros mur est purement mitoyen puisqu'il ne peut servir qu'à l'usage exclusif des deux lots privatifs qu'il sépare.

La cloison séparant deux terrasses est commune.

4. MURS EXTÉRIEURS SÉPARANT LOCAUX PRIVATIFS ET LOCAUX COMMUNS

Le mur séparant un lot privatif de locaux communs doit être considéré comme mitoyen. Toutefois, sa reconstruction éventuelle constitue une charge de la copropriété.

5. MURS INTÉRIEURS D'UN LOT PRIVATIF

Les murs qui séparent les diverses pièces d'un lot privatif sont privatifs pour autant qu'ils ne constituent pas des murs porteurs.

6. MURS (REVÊTEMENTS ET ENDUITS)

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

7. PLAFONDS ET PLANCHERS - GROS-ŒUVRE

Le gros-œuvre des sols, des murs porteurs et plafonds ainsi que des terrasses est un élément commun.

8. PLAFONDS ET PLANCHERS - REVÊTEMENTS ET ENDUITS

Les revêtements et enduits des plafonds communs, ainsi que les revêtements, parquets ou carrelages posés sur des sols communs, sont communs.

9. CHEMINÉES

Les coffres, conduits et souches de cheminée sont communs.

Les coffres et les sections de conduits se trouvant à l'intérieur du lot privatif, qu'ils desservent exclusivement, sont privatifs.

10. TOITS

Le toit est un élément commun. Il comprend l'armature, le hourdis, le revêtement, l'isolation, le béton de pente, l'étanchéité, la toiture verte. En font partie intégrante, les gouttières et canalisations de décharge des eaux pluviales, de même que les lucarnes si elles sont immédiatement sous le toit.

Au-dessus du toit, l'espace qui domine l'édifice est commun.

Les toitures des bâtiments B, D et E seront végétalisées.

La toiture du bâtiment C servira de jardin collectif à usage des occupants dudit bâtiment C.

La toiture du bâtiment A servira à l'installation des panneaux photovoltaïques communs.

11. FAÇADES

La façade est un gros mur et, par conséquent, une partie commune.

A la façade doit être assimilée la décoration comprenant les ornements en saillie comme les corniches, les gouttières, les descentes d'eaux pluviales, les seuils de fenêtres et de portes fenêtres.

12. ESCALIERS

Les escaliers sont communs. Chaque escalier l'est dans toutes ses sections et les propriétaires ne pourraient invoquer qu'ils ne se servent pas des volées supérieures pour refuser de participer aux frais communs y relatifs.

Il faut entendre par "escalier", non seulement les marches en pierre, granito ou autre, mais tout ce qui en constitue l'accessoire comme la cage d'escalier, la rampe, les balustrades, les ensembles vitrés (coupoles) placés dans les ouvertures qui éclairent l'escalier; il en est de même pour les paliers qui relient les volées et les murs qui délimitent la cage dans laquelle se déroule l'escalier.

Certains paliers au dernier étage sont repris dans les parties privatives.

Il est attribué aux propriétaires des lots privatifs du dernier étage des immeubles B et E, à titre de servitude, l'usage exclusif et perpétuel des paliers. Cet usage constitue un élément privatif lié indissociablement au lot privatif qui en dispose. Malgré son affectation, cette partie conserve son statut de partie commune.

Les exutoires de fumées sont communs.

Pour des raisons de sécurité, les occupants des blocs ne pourront utiliser que leur propre cage d'escalier, sauf :

-Les résidents du bloc C utilisent la cage d'escalier à gauche du bloc D pour descendre dans leur cave ou leur parking.

-les résidents de la résidence Saint Hubert utilisent la cage d'escalier à gauche du bloc D pour descendre dans leur parking.

-la cage d'escalier à droite de l'ascenseur du bloc A droit pourra être utilisée également, du sous-sol au rez-bas par les occupants du bloc C, les occupants du commerce et leurs clients, les occupants de la résidence Saint Hubert qui sont propriétaires d'un emplacement parking ou des riverains tiers au complexe qui sont propriétaires d'un emplacement parking pour accéder au sous-sol.

13. CANALISATIONS - RACCORDEMENTS GÉNÉRAUX

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

Font exception les canalisations à usage exclusif d'un lot privatif, mais uniquement pour ce qui regarde la section située à l'intérieur du lot privatif desservi, ainsi que celles qui se trouvent à l'extérieur de la partie privative mais sont exclusivement à son usage, par exemple, les conduites particulières de l'eau, du gaz, de l'électricité, d'internet et du téléphone.

14. ELECTRICITÉ - TÉLÉDISTRIBUTION - ANTENNES

Constitue une partie commune l'ensemble de l'équipement électrique (minuterie, points lumineux, prises, interrupteurs, ouvre-portes automatiques, le système de contrôle d'accès ...) desservant, par exemple, les entrées, les halls et leurs réduits, les escaliers, les ascenseurs et leur machinerie, les dégagements des sous-sols, du rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs, la rampe d'accès au garage, l'aire de manœuvre du garage, les locaux destinés aux compteurs, les locaux poubelles et les parties communes en général.

Est également commun le circuit de télédistribution.

Les redevances à la télédistribution et ses accessoires dont l'internet sont privatives.

15. LOCAUX À USAGE COMMUN

Sont également parties communes les différentes entrées communes au rez-de-chaussée (bas et haut), les halls et leurs réduits, les dégagements, les paliers; en sous-sol, la rampe d'accès au garage, l'aire de manœuvre dans le garage, les locaux destinés à l'entretien, aux compteurs d'eau, de gaz, d'électricité, à l'évacuation du CO, à la prise d'air, aux poubelles, à la technique et les tuyauteries communes de distribution. Il est établi que ce ou ces locaux doivent conserver leur affectation.

16. BALCONS ET TERRASSES

Les balcons et terrasses ainsi que leurs accessoires (étanchéité, chape isolante, béton des hourdis, garde-corps et balustrades) étant des éléments de la façade, sont communs à l'exception des revêtements (carrelages...) qui constituent des éléments privatifs rattachés au lot privatif qui en a la usage. Toutefois, les frais de renouvellement de ces revêtements nécessités par des travaux aux éléments communs, incombent à l'association des copropriétaires. Les travaux devront être effectués sous la surveillance du syndic. Par contre, ces travaux seront à charge du lot privatif concerné, si le copropriétaire n'entretient pas les revêtements des balcons ou terrasses en bon père de famille. Ce renouvellement devra être exécuté avec des matériaux, au moins, de qualité similaire à l'ancien revêtement au choix du copropriétaire concerné dans le respect de l'harmonie de l'immeuble.

17. ESPLANADE – JARDIN

L'esplanade, cour et jardin au cœur du complexe sont communs ainsi que ses grilles, escaliers et plates-formes d'accès PMR éventuelles.

Il est attribué aux propriétaires des lots privatifs du rez-de-chaussée, à titre de servitude, l'usage exclusif et perpétuel des parties de sol commun non bâti, aménagées en jardins, telles que reprises au plan du rez haut ci-annexé. Cet usage constitue un élément privatif lié indissociablement au lot privatif qui en dispose. Malgré son affectation, cette partie du sol conserve son statut de partie commune.

Les revêtements (carrelages, ...) constituent des éléments privatifs rattachés au lot privatif qui en a l'usage.

Le jardin sur le toit du bâtiment C est commun au bâtiment C.

18. ASCENSEURS

Le complexe dispose de 6 ascenseurs.

L'ascenseur est un élément commun.

Le terme "ascenseur" doit être entendu dans son sens large : tant la cabine et le moteur en compris tous ses accessoires, la gaine et les locaux que l'installation située dans le sous-sol, sous les combles ou éventuellement sur le toit.

Pour des raisons de sécurité, les occupants des blocs ne pourront utiliser que leur propre ascenseur, sauf l'ascenseur du bloc A droit :

Cet ascenseur pourra être utilisé également, du sous-sol au rez-haut, par les occupants du bloc C qui sont des personnes à mobilité réduite, les occupants des commerces et leurs clients qui sont des personnes à mobilité réduite, les occupants de la résidence Saint Hubert qui sont des personnes à mobilité réduite et qui sont propriétaires d'un emplacement parking ou des riverains tiers au complexe qui sont des personnes à mobilité réduite et qui sont propriétaires d'un emplacement parking pour accéder au sous-sol.

Un système de badges d'accès sera prévu par l'ascensoriste et géré par le syndic.

L'ascenseur panoramique qui dessert la résidence Saint-Hubert ne fait pas partie des parties communes mais bénéficie d'une servitude pour son implantation, son accès et son entretien comme dit précédemment.

19. CHAUFFAGE CENTRAL

La chaudière (ainsi que ses locaux, cheminée, conduits et accessoires) servant au chauffage des lots privatifs et des parties communes est un élément commun.

Les canalisations et les radiateurs à l'usage exclusif des lots privatifs sont privatifs.

20. PRÉSUMPTION

Dans le silence ou en cas de contradiction des titres, sont réputées communes les parties de bâtiments ou de terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

21. MURS DE CLÔTURE

Les murs entourant les cours et jardins, appelés murs de clôture, ou leur mitoyenneté, sont communs. Il faut y assimiler les grilles, haies et autres clôtures qui remplissent le même rôle.

Si l'usage privatif des cours et jardins a été attribuée à un lot privatif, les clôtures n'en sont pas moins communes. Elles sont en outre mitoyennes si elles séparent plusieurs lots privatifs.

22. EMBLEMES VELOS

Plusieurs emplacements ont été prévus dans le complexe, au rez de chaussée de l'immeuble C et à l'extérieur sur l'esplanade, pour parquer les vélos des occupants du complexe. Ces parkings sont communs.

23. PARTIES PRIVATIVES

Sont parties privatives, les parties du lot privatif à l'usage exclusif d'un copropriétaire, notamment le plancher, le parquet ou autre revêtement sur lequel on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis et la chape qui sont une partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes intérieures, les portes palières, toutes les canalisations d'adduction et d'évacuation intérieures des locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières (lavabos, éviers, water-closet, salle de bains), le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant le plafond, les plafonnages et autres

revêtements, la décoration intérieure du local privatif soit, en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur du local privatif et qui sert à son usage exclusif.

24. FENÊTRES

Les fenêtres et portes fenêtres avec leur châssis, les vitres, les volets et persiennes sont des parties privatives, à l'exception des fenêtres et portes fenêtres des parties communes qui sont communes, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie des façades de l'immeuble.

25. PORTES PALIÈRES

Les portes donnant accès par les halls, dégagements et paliers communs aux divers lots privatifs sont privatives, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie de leur face extérieure.

26. TENTES SOLAIRES

Les tentes solaires sont des éléments privatifs. Leur placement, remplacement et entretien constituent une charge privative à chaque lot privatif, sans préjudice des décisions de l'assemblée générale relatives à l'harmonie.

27. INSTALLATIONS COMMUNES DIVERSES

Le bloc boîtes aux lettres (sauf la porte individuelle et sa fermeture), le bloc dépôt colis, le système de contrôle d'accès, le système incendie... sont des parties communes.

Les occupants de la résidence pourront accéder au dépôt colis situé dans le hall bas du bloc B via la porte d'entrée du bloc B donnant sur le Boulevard Sauvenière.

V. Modifications éventuelles des statuts de copropriété

1. Avant la première cession d'un lot privatif

La comparante déclare réserver à son profit exclusif le droit de modifier les statuts de copropriété ou le règlement d'ordre intérieur avant la première vente d'un lot privatif.

2. Avant la réception provisoire des parties communes

Les parties qui ont signé les statuts initiaux ont le droit, jusqu'au moment de la réception provisoire des parties communes concernées, d'apporter des modifications aux statuts, pour autant que ce soit justifié par des circonstances d'ordre technique ou par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, que cela n'affecte pas les droits des autres copropriétaires sur leur partie privative et que cela n'alourdisse pas les obligations d'un ou plusieurs copropriétaires. Les parties qui ont signé les statuts initiaux supportent les frais liés à cette modification.

Ces parties adressent par envoi recommandé à tous les autres copropriétaires un projet de modification des statuts, au moins deux mois avant la passation de l'acte modificatif, dans lequel les coordonnées du notaire instrumentant sont explicitement indiquées. A peine de déchéance de ses droits, un copropriétaire doit s'opposer à la modification précitée dans les deux mois de la réception de cet envoi par envoi

recommandé au notaire concerné et, le cas échéant, agir en justice. Il est précisé que ces parties devront se faire assister, à leurs frais, par un ingénieur ou un architecte qui agira pour compte de l'association des copropriétaires.

3. Autres hypothèses

Après la réception provisoire des parties communes concernées ou pour toutes autres causes que celles énoncées au point 2) qui précède, la comparante devra obtenir l'accord de l'assemblée générale de l'association des copropriétaires, statuant à la majorité requise.

Le syndic pourra valablement représenter l'association des copropriétaires afin d'exécuter la décision de l'assemblée générale, sans qu'il doive justifier de ses pouvoirs à l'égard du fonctionnaire compétent.

TITRE II - REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I - EXPOSÉ GÉNÉRAL

Article 1. - Définition et portée

Le présent règlement de copropriété comprend notamment :

- la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes,
- les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ainsi que les clauses et les sanctions relatives au paiement des charges,
- les dispositions relatives aux assurances.

Les dispositions qui peuvent en résulter s'imposent à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels et personnels, actuels ou futurs; elles sont, en conséquence, immuables et ne peuvent être modifiées que dans le respect des majorités prévues par la loi; elles seront opposables aux tiers par la transcription des présents statuts

Ces dispositions peuvent également être opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions prévues ci-après.

CHAPITRE II - DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIÉTAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES

Article 2. - Destination des lots privatifs

Les lots privatifs sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage figurant dans l'acte de base.

Les appartements et studios sont destinés, en principe, exclusivement à l'usage de logement, néanmoins une profession libérale pourra y être exercée.

Le commerce du rez de chaussée est, en principe, destiné à une activité commerciale, de bureau ou de profession libérale.

L'exercice, sous la seule responsabilité du propriétaire d'un lot privatif, d'un commerce, d'une profession libérale ou d'une activité professionnelle dans le secteur des services doit, le cas échéant, faire l'objet d'une autorisation préalable des autorités administratives compétentes, portée à la connaissance du syndic par lettre recommandée et par mail quinze jours au moins avant le début de cette activité professionnelle.

La contravention à cette obligation d'avertissement sera passible d'une amende à fixer par l'assemblée générale.

Article 3. - Jouissance des parties privatives

a) Principes

Chacun des copropriétaires et des occupants a le droit de jouir et de disposer de ses locaux privés dans les limites fixées par le présent règlement et le règlement d'ordre intérieur, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et occupants et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et l'isolation de l'immeuble.

Les copropriétaires et occupants ne peuvent en aucune façon porter atteinte à la chose commune, sauf ce qui est stipulé au présent règlement. Ils doivent user du domaine commun conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit des autres copropriétaires et occupants.

Les copropriétaires et autres occupants de l'immeuble devront toujours occuper l'immeuble et en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille".

Les occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes à leur service ou celui de leurs visiteurs.

Est incompatible avec ces principes notamment le fait pour un propriétaire ou occupant d'un lot privatif d'encombrer de quelque manière que ce soit les parties communes à l'usage de tout ou partie des copropriétaires et d'y effectuer des travaux ménagers tels que, notamment, le battage et le brossage de tapis, literies et habits, l'étendage de linge et le nettoyage de meubles ou ustensiles. Aucun objet ne peut être déposé dans les parties communes, sauf autorisation du syndic.

Les propriétaires et occupants doivent atténuer les bruits dans la meilleure mesure possible et éviter tout bruit audible à l'extérieur de leur lot entre vingt-deux heures et huit heures du matin.

Ils doivent faire usage d'appareils ménagers appropriés. S'il est fait usage, dans l'immeuble, d'appareils électriques produisant des parasites, ils doivent être munis de dispositifs atténuant ces parasites, de manière à ne pas troubler les réceptions radiophoniques ou autres.

Aucun moteur ne peut être installé dans les parties privatives, à l'exception des petits moteurs actionnant les appareils ménagers.

Pour autant qu'elles intéressent la copropriété, l'exécution de travaux ménagers, les livraisons de commandes et autres activités des propriétaires ou occupants ne peuvent nuire aux autres occupants et sont soumises aux prescriptions du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur.

Aucune tolérance ou autorisation ne peut, même avec le temps, devenir un droit acquis.

b) Accès au toit

L'accès au toit des bâtiments A, B, D et E est interdit, sauf pour procéder à l'entretien et à la réparation de la toiture. Aucun objet ne peut y être entreposé, sauf décision contraire de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Pour répondre aux futures normes énergétiques, les toitures des bâtiments A, B, D et E pourront aussi accueillir des panneaux photovoltaïques privés moyennant les autorisations administratives et l'autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des 2/3.

L'accès au toit du bâtiment C est autorisé pour les occupants du bâtiment C puisque le jardin collectif y est installé.

Dans le bloc A, un espace à ciel ouvert est réservé pour les installations techniques éventuelles des commerces et ou appartements du dernier étage.

c) Distribution intérieure des locaux

Chacun peut modifier comme bon lui semble la distribution intérieure de ses locaux, sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

Il est interdit aux propriétaires et occupants de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

d) Travaux dans les lots privatifs

Dans les parties privatives, chaque copropriétaire est libre d'effectuer ou de faire effectuer, à ses seuls risques et périls, avec l'assentiment écrit et préalable d'un architecte agréé par le syndic et sous sa responsabilité, tous travaux à sa convenance qui ne seraient pas de nature à nuire ou à incommoder ses voisins immédiats ou les autres copropriétaires ou encore à compromettre la solidité, la salubrité, l'acoustique ou la sécurité de l'immeuble.

Il est interdit à un propriétaire ou occupant de supprimer des radiateurs dans son lot privatif ou de les remplacer par des radiateurs d'un calibre différent, sauf autorisation accordée par l'assemblée générale statuant à la majorité des deux tiers des copropriétaires présents ou représentés.

e) Installations particulières

Les propriétaires peuvent établir des postes récepteurs de téléphonie sans fil, de télévision ou d'ordinateur, mais en se conformant au règlement d'ordre intérieur.

La sonnerie du téléphone doit être installée de façon à ne pas troubler les occupants des locaux privatifs voisins. Les fils ne peuvent emprunter les façades de l'immeuble.

La télédistribution est installée. Seules les canalisations prévues à cet effet peuvent être utilisées. Les copropriétaires doivent obligatoirement, en cas d'utilisation, se raccorder à ce système à l'exclusion de toute installation privée du même genre, sauf accord préalable et écrit du syndic. L'abonnement est à charge des occupants.

Les frais d'entretien et de renouvellement de ces installations sont à charge de tous les copropriétaires de l'immeuble, même si certains propriétaires n'en ont pas l'usage.

f) Emménagements - Déménagements

Les emménagements, les déménagements et les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic, qui doit en outre être prévenu au moins quinze jours ouvrables à l'avance. Ils donnent lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Toute dégradation commise aux parties communes de l'immeuble sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports.

g) Inaction d'un copropriétaire

Lorsqu'un propriétaire néglige d'effectuer des travaux nécessaires à son lot privatif et expose, par son inaction, les autres lots privatifs ou les parties communes à des dégâts ou à un préjudice quelconque, le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privatifs.

Article 4. - Limites de la jouissance des parties privatives

a) Harmonie

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses dépendant exclusivement des lots privatifs, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés et, en outre, s'il s'agit de l'architecture des façades à rue, avec l'accord d'un architecte désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, ou en cas d'urgence par le syndic.

Les travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble doivent être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et entretien.

Si les occupants veulent mettre des rideaux ou stores intérieurs, ceux-ci seront du modèle et de la teinte à fixer par l'assemblée générale statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

L'installation de persiennes, de marquises ou stores pare-soleil à l'extérieur est interdit.

Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, façades et balcons, ni enseignes, réclames, meubles, linges et autres objets quelconques à l'exception de meubles de jardin.

Le copropriétaire du rez de chaussée pourra mettre une enseigne mais uniquement derrière son vitrage.

b) Fenêtres, portes-fenêtres, portes de balcon, châssis et vitres, volets et persiennes

Le remplacement des fenêtres, porte- fenêtres, châssis et vitres, volets et persiennes privatifs constituent des charges privatives à chaque lot privatif.

Toutefois, afin d'assurer une parfaite harmonie à l'immeuble :

- les travaux de peinture aux fenêtres, portes-fenêtres et châssis sont pris en charge par la copropriété et constituent dès lors une charge commune.

Cependant, ces travaux ne seront pas effectués aux fenêtres, portes fenêtres ou châssis d'un lot privatif qui ont été peints aux frais du copropriétaire concerné durant les deux années qui précèdent la décision de l'assemblée générale. Il en est de même si les châssis ont été remplacés par des châssis d'un matériau ne nécessitant pas de peinture, sans préjudice à toutes autorisations administratives. Le copropriétaire concerné ne devra pas, dans ces cas, intervenir dans ces frais.

- le style des fenêtres, portes-fenêtres et châssis, ainsi que la teinte de la peinture ne pourront être modifiés que moyennant l'accord de l'assemblée générale, statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés.

c) Terrasses et balcons

Chaque propriétaire a l'obligation d'entretenir le revêtement et les décharges des eaux des terrasses et balcons, de façon à permettre un écoulement normal.

Le propriétaire n'a pas pour autant le droit de transformer ni le droit de couvrir ce balcon ou cette terrasse.

La terrasse ou le balcon ne peut être séparé du lot privatif auquel il se trouve rattaché.

Il est interdit au bénéficiaire d'y déposer et entreposer tous objets ou poubelles - à l'exception de meubles de jardin et plantations.

Il est permis d'y placer un barbecue, à titre de simple tolérance. Si ce dernier est source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance peut être retirée par décision du syndic.

L'installation d'un jacuzzi n'est autorisée que sur la terrasse des penthouses.

d) Jardins à usage privatif

Lorsque l'usage exclusive et perpétuelle du jardin a été attribuée à l'un des copropriétaires, il est interdit au bénéficiaire d'y déposer et entreposer tous objets ou poubelles - à l'exception de meubles de jardin et plantations inférieure à deux mètres. Il est permis d'y placer un barbecue, à titre de simple tolérance. Si ce dernier est source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance peut être retirée par décision du syndic.

Il est expressément précisé que :

1° l'indemnité d'expropriation relative à la partie du sol frappé d'usage exclusive revient à l'association des copropriétaires;

2° l'indemnité pour cession de mitoyenneté due par un voisin doit revenir à l'association des copropriétaires;

3° le droit d'usage exclusive ne peut être séparé du lot privatif auquel il se trouve rattaché.

e) Air conditionné

Le placement d'un air conditionné est autorisé à condition que l'appareil ne soit pas visible et ne soit pas source de nuisance sonore ; il doit être situé dans un endroit choisi par la comparante au présent acte tant que la comparante a des droits dans le complexe et dans le respect des autorisations administratives.

f) Publicité

Il est interdit, sauf autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, de faire de la publicité sur l'immeuble.

Aucune inscription ne peut être placée ni aux fenêtres des étages, ni sur les portes et sur les murs extérieurs, ni dans les escaliers, halls et passages.

Il est permis d'apposer sur la porte d'entrée des lots privatifs, ou à côté d'elle, une plaque indiquant le nom de l'occupant et éventuellement sa profession, d'un modèle admis par l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Chacun des occupants dispose d'une boîte aux lettres sur laquelle peuvent figurer le nom et profession de son titulaire et le numéro de la boîte; ces inscriptions doivent être du modèle déterminé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

En outre, comme dit au point a), les occupants du rez de chaussée pourront mettre une enseigne mais uniquement derrière leur vitrage.

g) Location

Le copropriétaire peut donner sa propriété privative en location; il est seul responsable de son locataire ainsi que de tout occupant éventuel et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire, sans pouvoir céder son droit à son locataire ou occupant à moins que celui-ci ne soit dûment mandaté par écrit.

La location ou l'occupation ne peut se faire qu'à des personnes d'une honorabilité incontestable.

Les baux accordés contiendront l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble conformément aux prescriptions du présent règlement et du règlement d'ordre intérieur, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

Les mêmes obligations pèsent sur le locataire en cas de sous-location ou de cession de bail.

Les propriétaires doivent imposer à leurs occupants l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.

Le syndic portera à la connaissance des locataires et occupants les modifications au présent règlement, au règlement d'ordre intérieur ainsi que les consignes et les décisions de l'assemblée générale susceptibles de les intéresser.

En cas d'inobservation des présents statuts et du règlement d'ordre intérieur par un locataire, par son sous-locataire ou cessionnaire de bail ou par tout autre

occupant, le propriétaire, après second avertissement donné par le syndic, est tenu de demander la résiliation du bail afin de mettre fin à l'occupation.

h) Caves

Les caves sont reliées à un appartement et ne peuvent dès lors être vendues ni échangées.

i) Emplacements de parking – droit de préférence

Les emplacements de parking peuvent être vendus ou loués à des propriétaires d'un lot privatif situé dans l'immeuble ou à un tiers mais sous la réserve suivante :

En cas d'aliénation d'un emplacement pour voiture par un propriétaire autre que la comparante au présent acte de base, un droit de préférence à prix égal sur tout autre amateur est réservé aux propriétaires d'appartement, studio ou commerce de la résidence Le Trianon, sauf dans le cas où le parking est vendu avec un appartement ou commerce.

Il en est de même en cas de location.

Ce droit de préférence devra être exercé dans les quinze jours de l'information qui sera donnée par lettre recommandée par le propriétaire au syndic de sa décision de vendre ou de donner en location et du prix offert ou demandé.

Entre les copropriétaires, l'offre la plus élevée l'emportera de plein droit.

Les emplacements de parking ne peuvent être affectés qu'au parcage de voiture individuelle ou de moto à l'exclusion de garages publics.

Aucun atelier de réparation, de dépôt d'essence ou d'autres matières inflammables ne peut y être installé.

Sont interdits dans la rampe d'accès vers le garage et l'aire de manœuvre, le parking, l'échappement libre, la combustion de carburant et d'huiles, l'usage des klaxons et autres avertisseurs sonores.

L'usage des emplacements de parking doit se faire avec le minimum d'inconvénients pour tous les copropriétaires, et plus spécialement entre vingt-deux heures et sept heures.

Il est interdit de stationner dans l'entrée carrossable et les aires de manœuvre afin de ne pas gêner les manœuvres d'entrée et de sortie.

Les usagers doivent se conformer à toutes réglementations décidées par l'assemblée générale ou par le syndic quant à la signalisation dont seraient équipés les accès vers le sous-sol.

Le lavage des voitures est interdit dans l'immeuble.

Si le propriétaire d'un parking souhaite installer une borne électrique, il devra trouver une solution technique pour se raccorder à son propre compteur électrique privé.

Il est, en principe, interdit aux propriétaires des emplacements de parking de les clôturer, modifier ou déplacer, sauf décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Cette interdiction ne concerne pas les parkings doubles suivants :

10-11
12-13
45-46
66-67
68-69
94-95

Ces parkings pourront être transformés en box double, au frais de leur propriétaire. La cloison ne pourra pas être installée en mitoyenneté du parking voisin mais uniquement sur la limite intérieure du parking, le tout sous réserve des autorisations administratives éventuelles mais sans devoir obtenir l'accord de la copropriété et sans modification des quotités. Si le propriétaire souhaite installer l'électricité, il devra trouver une solution technique pour se raccorder à son propre compteur électrique privé.

j) Animaux

Les occupants sont autorisés, à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des poissons, des chiens, chats, hamsters et oiseaux en cage.

Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance peut être retirée pour l'animal dont il s'agit par décision du syndic. Dans le cas où la tolérance est abrogée, le fait de ne pas se conformer à cette décision oblige le contrevenant au paiement d'une somme déterminée préalablement par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de toute sanction à ordonner par voie judiciaire. L'assemblée générale de l'association des copropriétaires décide de l'affectation de ce montant.

k) Informations au syndic

Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut personnel ou réel de son lot.

l) Interdiction de dépôt de matières dangereuses et autres

Il ne peut être établi dans le complexe aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes, sauf l'accord exprès de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés et, le cas échéant, les autorisations administratives.

Même si cette autorisation leur est acquise, ceux qui désirent avoir à leur usage personnel pareil dépôt doivent supporter seuls les frais supplémentaires en résultant, dont les primes d'assurances complémentaires contre les risques d'incendie et d'explosion occasionnés par l'aggravation des risques.

Article 5. – Transformations – Modifications des parties communes et privatives

a) Modifications des parties communes effectuées par un copropriétaire, par l'association des copropriétaires ou un opérateur de service d'utilité publique

Dans le cas prévu au § 9 de l'article 577-2 du Code civil, il est loisible à chacun des copropriétaires de modifier à ses frais la chose commune, pourvu qu'il n'en change pas la destination et qu'il ne nuise pas aux droits de ses consorts.

Dans le cas prévu au paragraphe 9 de l'article 577-2 du Code civil, les copropriétaires individuels et **les opérateurs de service d'utilité publique agréés ont légalement et à titre gratuit** le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réfection de câbles, conduites et équipements y associés dans ou sur les parties communes, dans la mesure où ces travaux ont pour but d'optimiser l'infrastructure pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et dans la mesure où les autres copropriétaires individuels ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges financières. Celui qui a installé cette infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes.

A cet effet, le copropriétaire individuel ou l'opérateur envoie au moins deux mois avant le début des travaux à tous les autres copropriétaires ou s'il y a un syndic, à ce dernier, par envoi recommandé et, si possible, une copie par mail mentionnant l'adresse de l'expéditeur, une description des travaux envisagés et un justificatif de l'optimisation de l'infrastructure envisagée. Les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent décider d'effectuer eux-mêmes les travaux qui, d'une manière générale, visent l'optimisation de l'infrastructure pour l'énergie, l'eau ou les télécommunications. Dans ce cas, ils informent les autres copropriétaires et l'opérateur de leurs intentions comme indiqué dans l'article 577-2, §10, 3^{ème} alinéa du Code civil. Ces travaux réalisés par le copropriétaire ou l'association des copropriétaires doivent alors débuter dans les six mois qui suivent la réception de l'envoi recommandé mentionné au présent à l'alinéa.

A peine de déchéance, les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent, dans les deux mois qui suivent la réception de cet envoi recommandé, former opposition contre les travaux envisagés via envoi recommandé à l'expéditeur, et ce sur la base d'un intérêt légitime. Il y a un intérêt légitime dans les situations suivantes:

— Il existe déjà une telle infrastructure dans les parties communes concernées de l'immeuble, ou ;

— L'infrastructure ou les travaux de réalisation de celle-ci provoquent d'importants dommages relatifs à l'apparence de l'immeuble ou des parties communes, à l'usage des parties communes, à l'hygiène ou à leur sécurité, ou;

— Aucune optimisation de l'infrastructure ne résulte des travaux envisagés ou les travaux envisagés alourdissent la charge financière des autres copropriétaires ou utilisateurs.

Celui qui installe cette infrastructure, l'entretient ou procède à sa réfection s'engage à exécuter les travaux de la manière qui engendre le moins de nuisances possible pour les occupants et, pour ce faire, à se concerter de bonne foi avec les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, avec lui. Les copropriétaires, les occupants ou, s'il y a un syndic, ce dernier peuvent à tout moment suivre les travaux et demander des informations à leur sujet au copropriétaire ou opérateur de service d'utilité publique concerné.

S'il s'agit de percer des gros murs ou des murs de refend ou de modifier l'ossature en béton armé, les travaux ne peuvent mettre en péril la stabilité ni l'acoustique et ne peuvent être exécutés que sous la surveillance d'un architecte, d'un ingénieur, ou à leur défaut, de tout autre technicien désigné par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les honoraires dus à l'architecte, ingénieur ou technicien ainsi que les autres frais sont à la charge de celui qui fait exécuter les travaux.

b) Modifications des parties privatives

Sans préjudice des autorisations administratives requises,

Il est interdit aux propriétaires de lots privatifs de les diviser en plusieurs lots privatifs ou de les réunir totalement ou partiellement, sauf autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés et selon les règles en cas de modification des quotes-parts dans les parties communes.

Cette interdiction ne vaut pas pour les commerces.

Il est interdit à un copropriétaire de deux lots privatifs situés l'un au-dessus de l'autre et se touchant par plancher et plafond, de les réunir en un seul lot privatif, sauf autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés et selon les règles reprises en cas de modification des quotes-parts dans les parties communes.

Cette transformation ne peut se faire que pour autant qu'elle soit effectuée dans les règles de l'art et qu'elle respecte les droits d'autrui, tant pour les parties privatives que pour les parties communes.

A cet effet, l'autorisation et la surveillance par un architecte ou par un ingénieur désigné par le syndic sont requises, aux frais du copropriétaire désirant opérer cette réunion.

Après avoir réuni deux lots privatifs, il est permis ensuite de les rediviser, moyennant respect des mêmes conditions que celles prévues pour la réunion des lots.

CHAPITRE III - TRAVAUX, RÉPARATIONS ET ENTRETIEN

Article 6. - Généralités

Les réparations et travaux aux choses communes sont supportés par les copropriétaires, suivant les quotes-parts de chacun dans les parties communes, sauf dans les cas où les statuts en décident autrement.

Article 7. - Genre de réparations et travaux

Les travaux sont répartis en deux catégories :

- actes conservatoires et d'administration provisoire;
- autres réparations ou travaux.

Article 8. - Actes conservatoires et d'administration provisoire

Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère conservatoire, sans devoir demander l'autorisation de l'assemblée générale. Les copropriétaires ne peuvent jamais y faire obstacle.

Sont assimilés à des actes conservatoires tous les travaux nécessaires à l'entretien normal et à la conservation du bien, tels que ceux-ci sont fixés dans le "Guide Pratique pour l'Entretien des Bâtiments" (C.S.T.C.), la dernière édition devant être prise en considération.

Article 9. - Autres réparations ou travaux

Ces travaux peuvent être demandés par le syndic ou par des copropriétaires possédant ensemble au moins un quart des quotes-parts dans les parties communes. Ils sont soumis à l'assemblée générale la plus proche.

Ils ne peuvent être décidés qu'à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice des actes conservatoires ou d'administration provisoire qui relève de la mission du syndic.

Article 10. - Servitudes relatives aux travaux

Si le syndic le juge nécessaire, les copropriétaires doivent donner accès, par leurs lots privatifs (occupés ou non), pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyage des parties communes; il en est de même pour les contrôles éventuels des canalisations privatives, si leur examen est jugé nécessaire par le syndic.

Ils doivent, de même, donner accès à leurs lots privatifs, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et autres corps de métier exécutant des réparations et travaux nécessaires aux parties communes ou aux parties privatives appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec célérité et propreté.

A moins qu'il s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne peut être exigé du premier juillet au trente et un août.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent sans remettre de clefs de leur lot privatif à un mandataire et que l'accès à leur lot privatif est indispensable, tous les frais résultant de l'accessibilité à leur lot seront à leur charge.

Les copropriétaires doivent supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux parties communes qui sont décidées conformément aux règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.

De même, pendant toute la durée des travaux, les copropriétaires doivent supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs pendant les travaux aux parties communes ou privatives de l'immeuble.

Les corps de métier peuvent avoir accès dans les parties où doivent s'effectuer les dits travaux et les matériaux à mettre en œuvre peuvent donc, pendant toute cette période, être véhiculés dans les parties communes de l'immeuble.

Si un copropriétaire fait effectuer des travaux d'une certaine importance, il devra placer d'un monte-charge extérieur, avec accès des ouvriers par échelle et échafaudages.

Les emplacements pour l'entreposage des matériaux, du matériel ou autres seront strictement délimités par le syndic.

Le propriétaire responsable des travaux est tenu de remettre en parfait état le dit emplacement et ses abords; en cas de carence, fixée dès à présent à huit jours maximum, le syndic a le droit de faire procéder d'office aux travaux nécessaires aux frais du copropriétaire concerné, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

Article 11. - Nettoyage

Le service de nettoyage des parties communes et l'évacuation des ordures ménagères (lesquelles devront préalablement être triées par les occupants dans le respect des règles locales) est assuré par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus par la loi, le présent règlement de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et par les autorités administratives.

Le personnel d'entretien est chargé du nettoyage des parties communes.

En cas d'absence ou de défaillance de ce dernier, le syndic prendra toute initiative pour pourvoir à son remplacement et ainsi assurer un parfait état de propreté des parties communes, notamment des trottoirs, accès, halls, cages d'escaliers, aire de manœuvre vers le sous-sol, couloirs des caves, locaux à poubelles.

Article 12. - Jardins

Pour les travaux relatifs à l'état d'entretien et de parfaite conservation, et notamment, tonte, fumure, arrosage et renouvellement des haies, plantations, il appartient au syndic de passer un contrat d'entretien avec un entrepreneur de travaux de jardinage, selon les modalités prévues dans le présent règlement de copropriété ou le règlement d'ordre intérieur.

Les hauteurs et essences des haies et plantation seront harmonisées pour l'ensemble ; ainsi aucune hauteur ne pourra être supérieure à deux mètres et les essences adaptées à la région seront utilisées.

Les frais (tant pour l'esplanade que pour les jardins à jouissance privative) à en résulter constituent des charges communes et sont répartis comme tels entre tous les copropriétaires des appartements.

Les frais du jardin sur la toiture du bloc C sont à charge de ce seul bloc.

CHAPITRE IV - CHARGES COMMUNES

Article 13. - Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes (générales et particulières)

Les charges communes sont divisées en :

1° charges communes générales qui incombent à tous les copropriétaires en fonction des quotes-parts qu'ils détiennent dans les parties communes;

2° charges communes particulières, qui incombent à certains copropriétaires en proportion de l'utilité pour chaque lot ou service constituant une partie commune donnant lieu à ces charges.

1° Sont considérées comme charges communes générales :

Toutes les charges (sauf celles énumérées sous 2° ci-après) et notamment (Les énumérations qui suivent sont données à titre exemplatif. En

cas de doute sur le caractère commun général ou commun particulier d'une charge, la préférence sera donnée à la communauté générale):

-les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires; les charges nées des besoins communs à l'ensemble du complexe;

-les frais d'administration, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, les frais de correspondance;

-les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires;

-les primes d'assurance des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires (sauf les assurances qui devraient être souscrites pour un ou des parties du complexe lesquelles seraient dès lors à charge commune particulière);

-les indemnités ou frais de procédures dus par la copropriété;

-le cas échéant, les frais de reconstruction du complexe détruit.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes générales à concurrence des quotes-parts qu'il détient dans les parties communes générales réparties en dix mille/dix millièmes (10.000/10.000°).

Ces quotes-parts dans les charges communes ne peuvent être modifiées que de l'accord des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

2°Sont considérées comme charges communes particulières :

Charges particulières aux appartements par bloc :

-réparation, entretien, renouvellement de l'ascenseur et sa cage, escalier et sa cage, porte d'entrée et hall du bloc A cage gauche : à charge des appartements du bloc A cage gauche

-réparation, entretien, renouvellement de l'ascenseur et sa cage, escalier et sa cage, porte d'entrée et hall du bloc A cage droite : à charge des appartements du bloc A cage droite, sauf ce qui est dit ci-dessous.

-réparation, entretien, renouvellement de l'ascenseur et sa cage, escalier et sa cage, porte d'entrée et hall (sauf la porte d'entrée donnant sur le boulevard et le hall bas comme dit ci-après) du bloc B : à charge des appartements du bloc B

-réparation, entretien, renouvellement de l'ascenseur et sa cage, escalier et sa cage, porte d'entrée et hall du bloc C : à charge des appartements du bloc C

-réparation, entretien, renouvellement de l'ascenseur et sa cage, escalier et sa cage, porte d'entrée et hall du bloc D : à charge des appartements du bloc D

-réparation, entretien, renouvellement de l'ascenseur et sa cage, escalier et sa cage, porte d'entrée et hall du bloc E : à charge des appartements du bloc E

Remarques :

1.puisque l'ascenseur du bloc A droit pourra être utilisé du sous-sol au rez haut par des occupants du bloc C, du commerce, de la résidence Saint Hubert et des riverains qui ont un parking, le syndic fera participer ces parkings aux frais de l'ascenseur (et de la partie de la cage d'escalier, du hall et de la porte, de son

système de contrôle d'accès), dans la proportion suivante : il ajoutera les quotités des parkings concernés aux quotités du bloc appartement A droit.

2. la cage d'escalier à droite de l'ascenseur du bloc A droit peut être utilisée par certains autres occupants que celui du bloc (comme dit précédemment au point IV) sans participation par ces derniers aux charges dudit escalier.

Charges particulières d'entretien de la toiture de chaque bloc :

Bloc A (sauf les panneaux photovoltaïques) : à charge des appartements et commerces du bloc A

Blocs B ou C (y compris son jardin) ou D ou E : à charge des appartements du bloc concerné

mais la structure et l'étanchéité des toitures est à charge de tous les appartements et commerces, comme dit ci-après

Charges particulières à l'ensemble des appartements :

-nettoyage des blocs et de l'esplanade (mais l'étanchéité et la structure de l'esplanade est une charge commune générale)

-réparation, entretien, renouvellement, nettoyage des grilles, la végétation, le jardin et ses équipements, les zones des caves, les parkings pour vélos, bloc boîtes aux lettres, la porte d'entrée du bloc B boulevard de la Sauvenière avec le hall bas et le bloc dépôt colis, le système de contrôle d'accès au complexe.

Remarque : les postes de contrôle d'accès intérieurs aux appartements restent privés, le coût des badges reste individuel.

Les haies séparatives et jardins à usage privé sont également entretenus par et aux frais de l'ensemble des appartements pour maintenir l'harmonie du complexe.

Charges particulières à l'ensemble des parkings :

- réparation, entretien, renouvellement et nettoyage de la porte (ou volet), son mécanisme, aires de manœuvre, de secours, matériel de prévention incendie, éclairage, la ventilation et tout ce qui est à usage des seuls parkings

Charges particulières à l'ensemble des appartements et commerces :

-la structure et l'étanchéité de toutes les toitures

-réparation, entretien, renouvellement et nettoyage de l'installation collective de chauffage et des panneaux photovoltaïques ainsi que des façades, poutres, hourdis.

Comme le prévoient la loi et le règlement d'ordre intérieur, pour ces charges, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à la condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété.

Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges.

Chaque copropriétaire contribuera à ces charges communes à concurrence des quotes-parts qu'il détient dans les parties communes ainsi :

Charges particulières aux appartements par bloc :

- à charge des appartements du bloc A cage gauche, répartition en 1.781°
- à charge des appartements du bloc A cage droite, répartition en 1.547°
- à charge des appartements du bloc B, répartition en 1.505°
- à charge des appartements du bloc C, répartition en 926°
- à charge des appartements du bloc D, répartition en 1.083°
- à charge des appartements du bloc E, répartition en 1.442°

Charges particulières d'entretien de la toiture de chaque bloc :

- à charge des appartements et commerces du bloc A, répartition en 4.040°
- à charge des appartements du bloc B, répartition en 1.505°
- à charge des appartements du bloc C (y compris son jardin) , répartition en 926°
- à charge des appartements du bloc D, répartition en 1.083°
- à charge des appartements du bloc E, répartition en 1.442°

Charges particulières à l'ensemble des appartements, répartition en 8.284°

Charges particulières à l'ensemble des parkings, répartition en 1.004°

Charges particulières à l'ensemble des appartements et commerces, répartition en 8.996°.

Article 14. - Chauffage

Chaque lot (appartement, studio, commerce) est raccordé à la chaudière centrale. Chaque lot devra supporter ses frais de consommation réelle individuelle calculés grâce à un décompte individuel.

Article 15. - Eau

Chaque lot privatif, appartement – studio - commerce, est pourvu d'un compteur particulier enregistrant la quantité d'eau consommée par ses occupants.

Les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par son propriétaire ou occupant.

La consommation d'eau pour les usages communs et ceux non visés au premier alinéa relève d'un compteur spécifique.

Les frais de cette consommation, de même que la location du compteur, sont répartis entre les propriétaires au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes.

Article 16. - Électricité

L'immeuble est pourvu de compteurs et éventuellement de décompteurs pour l'éclairage des parties communes et caves et emplacements de parking et pour l'alimentation en force motrice des ascenseurs. La consommation totale enregistrée par ces compteurs, de même que la location des compteurs, constituent une charge

commune à répartir au prorata des quotes-parts possédées par chaque propriétaire dans les parties communes, sans préjudice aux charges particulières dues par certains copropriétaires en vertu de compteurs particuliers à certaines parties du complexe.

Chaque lot privatif est pourvu d'un compteur enregistrant la quantité d'électricité consommée par ses occupants. Les locations de compteurs et les frais de consommation y afférents sont supportés exclusivement et totalement par ces propriétaires ou occupants.

Article 17. - Impôts

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble soient directement établis par les pouvoirs publics sur chaque propriété privée, ces impôts sont répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans les parties communes du complexe.

Article 18. - Charges - ou augmentation des charges - dues au fait d'un copropriétaire

La peinture de la face extérieure des portes palières est une charge commune. Toutefois, les frais résultant de la réparation d'un dommage causé par l'occupant sont à sa charge ou, à défaut de paiement, à charge du propriétaire du lot privatif concerné.

De même, les frais qui seraient exposés par la copropriété pour les terrasses et balcons d'un lot privatif doivent être remboursés par le propriétaire concerné s'il est établi que les dégâts causés sont dus à son fait.

Dans le cas où un copropriétaire ou son locataire ou occupant augmenterait les charges communes par son fait, il devra supporter seul cette augmentation.

Article 19. - Recettes au profit des parties communes

Dans le cas où des recettes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à l'association des copropriétaires qui décidera de leur affectation.

Article 20. - Modification de la répartition des charges

L'assemblée générale statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés peut décider de modifier la répartition des charges communes.

Tout copropriétaire peut également demander au juge de rectifier le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

Si la nouvelle répartition a des effets antérieurs à la date de la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée, le syndic doit établir, dans le mois de celle-ci, un nouveau décompte, sans que ce décompte puisse remonter à plus de cinq ans.

Ce décompte doit être approuvé, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, par l'assemblée générale convoquée par les soins du syndic dans les deux mois de ladite décision.

Ce décompte reprendra les sommes à rembourser à chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la baisse, et celles à payer par chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la hausse.

Ces paiements doivent s'effectuer sans intérêt dans les cinq mois qui suivent l'assemblée générale ayant approuvé ce décompte.

La créance ou la dette dont question ci-avant est réputée prescrite pour la période excédant cinq ans avant la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée prononçant la modification de la répartition des charges communes.

En cas de cession d'un lot, la créance ou la dette dont question ci-avant profitera ou sera supportée par le cédant et le cessionnaire *prorata temporis*. La date à prendre en considération est celle du jour où la cession a eu date certaine.

Article 21. - Cession d'un lot

a) Obligations antérieures à la cession de la propriété d'un lot

Dans la perspective d'un acte juridique entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le copropriétaire sortant, selon le cas, transmet au copropriétaire entrant, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, l'offre d'achat ou la promesse d'achat, les informations et documents suivants que le syndic lui communique sur simple demande dans un délai de quinze jours:

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve dont question ci-après;

2° le montant des arriérés éventuels dus par le copropriétaire sortant, en ce compris les frais de récupération judiciaire ou extrajudiciaire ainsi que les frais de transmission des informations requises par l'article 577-11 § 1 et §2 du Code civil ;

3° la situation des appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée avant la date certaine du transfert de propriété;

4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété et les montants en jeu;

5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années;

6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

Le notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, avise les parties de la carence du syndic si celui-ci omet de répondre totalement ou partiellement dans les quinze jours de la demande.

b) Obligations du notaire antérieures à la signature de l'acte authentique

En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété ou de transfert pour cause de mort de la propriété d'un lot, le notaire instrumentant est tenu de requérir le syndic, par lettre recommandée, de lui transmettre les informations et documents suivants outre, le cas échéant, l'actualisation des informations visées au point a) ci-avant :

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine

du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;

2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;

3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;

4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Si le copropriétaire entrant n'est pas encore en possession des documents repris au point a) du présent article et que la convention sous seing privé ne mentionne pas leur réception par celui-ci, le notaire requiert le syndic, par lettre recommandée, de lui fournir ceux-ci dans les trente jours qui suivent sa demande.

Le notaire transmet ensuite ces documents au copropriétaire entrant. A défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande visée au point b) du présent article, le notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

c) Obligation à la dette - lors de la signature de l'acte authentique - Répartition des charges

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées au point b) du présent article sous les numéros 1°, 2°, 3° et 4°; il supporte les charges ordinaires à partir du jour où il peut jouir des parties communes.

Toutefois, en cas de cession du droit de propriété, le copropriétaire entrant est tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, si celle-ci a eu lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique, s'il disposait d'une procuration pour y assister.

En cas de transmission de la propriété d'un lot :

1° le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il ne pouvait plus jouir des parties communes; le décompte est établi par le syndic; la quote-part du lot dans le fonds de roulement est remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant.

On entend par "fonds de roulement", la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance *et de conciergerie;

2° la quote-part du copropriétaire sortant dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association, sans préjudice à une convention des parties portant sur le remboursement par le cessionnaire au cédant d'un montant égal à cette quote-part ou à une partie de celle-ci.

On entend par "fonds de réserve", la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles

occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture;

3° les créances nées après la date de la transmission d'un lot à la suite d'une procédure entamée avant cette date appartiennent à l'association des copropriétaires. L'assemblée générale des copropriétaires décide souverainement de leur affectation à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Pour les charges périodiques clôturées annuellement, le décompte est établi forfaitairement tant à l'égard de l'association des copropriétaires qu'entre les parties sur base de l'exercice précédent.

d) Obligations du notaire postérieures à la signature de l'acte authentique

En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot ou de démembrement entre vifs du droit de propriété sur un lot le notaire instrumentant informe le syndic, dans les trente jours, de la date de la passation de l'acte authentique, de l'identification du lot concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle, et éventuellement future, des personnes concernées et, le cas échéant, de l'identité du mandataire désigné conformément à l'article 577-6, § 1, alinéa 2.

e) Frais de transmission des informations

Tous les frais résultant directement ou indirectement de la transmission des informations visées aux points a), b) et d) du présent article sont supportés par le copropriétaire sortant.

f) Arriérés de charges

Lors de la passation de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur les sommes dues, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires en ce compris les frais de récupération judiciaire et extrajudiciaire des charges, dus par le copropriétaire sortant, ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu de l'article 577-1, §§ 1er à 3. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés inscrits antérieurement, hypothécaires ou ceux qui lui auraient notifié une cession de créance.

Si le copropriétaire sortant conteste ces arriérés ou frais, le notaire instrumentant en avise le syndic par envoi recommandé dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique.

A défaut de saisie-arrêt conservatoire ou de saisie-arrêt-exécution notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la date de l'envoi recommandé visé à l'alinéa 2, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au copropriétaire sortant, sous réserve du point g) ci-après.

g) Privilège

L'association des copropriétaires dispose d'un privilège immobilier sur le lot dans un immeuble ou groupe d'immeubles bâtis pour les charges dues relativement à ce lot. Ce privilège immobilier est limité aux charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent. Il prend rang, sans obligation d'inscription, après le privilège des frais de justice prévu à l'article 17, le privilège visé à l'article 114 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances et les privilèges inscrits antérieurement.

Le syndic devra veiller à informer le notaire instrumentant de toutes actualisations du décompte des charges dues par le copropriétaire sortant.

Lors de la cession d'un lot, le syndic doit remplir toutes les obligations découlant des articles 577-11 et 577-11/1 du Code civil. Il devra, en outre, à délivrer, soit au copropriétaire sortant, soit au notaire instrumentant, dans les trois jours ouvrables qui suivent la demande, une attestation relatant que tous les dettes dues par le copropriétaire sortant sont payées. Il en résulte que l'association des copropriétaires ne pourrait plus se prévaloir du privilège immobilier visé par l'article 27 7° de la loi hypothécaire.

Lors de la cession d'un lot, si le syndic ne remplit pas toutes ou partie des obligations découlant des articles 577-11 et 577-11/1 du Code civil et du présent règlement de copropriété, il sera tenu responsable du paiement de tous les arriérés dus par le copropriétaire sortant à l'égard de l'association des copropriétaires, sans préjudice à tous recours qu'il pourrait avoir contre le copropriétaire sortant. Dans ce cas, l'association des copropriétaires ne disposera d'aucun droit qui serait de nature à nuire au copropriétaire entrant.

Article 22. - Fonds de roulement

Pour faire face aux dépenses courantes de la copropriété, chaque propriétaire d'un lot privatif paiera une provision équivalente à une estimation des dépenses couvrant une période de trois mois en fonction du nombre de quotes-parts qu'il possède dans les parties communes de l'immeuble.

Le syndic se charge de réclamer cette provision permanente à chaque propriétaire d'un lot privatif de manière à constituer un fonds de roulement pour la gestion de l'immeuble.

Le montant de cette provision est décidé par l'assemblée générale sur base d'une évaluation et réclamé par le syndic; il est exigible au plus tard lors de la prise de possession de chaque élément privatif.

Toutefois, il est loisible au comparant de réclamer le premier acompte pour charges communes à l'acquéreur de tout lot privatif lors de la signature de son acte authentique d'acquisition.

Article 23. - Fonds de réserve ordinaire - Fonds de réserve spéciaux

En cas de dépenses exceptionnelles, notamment pour l'exécution de travaux importants, le syndic peut faire appel à une provision supplémentaire dont le montant est fixé par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

En cas de charges communes particulières dues exclusivement par certains copropriétaires en raison de l'usage qu'ils ont seuls de certaines parties communes, il est constitué un fonds de réserve spécial destiné à payer les montants dont ils sont seuls redevables. Les appels de fonds seront décidés par les copropriétaires concernés lors de l'assemblée dont question dans le règlement d'ordre intérieur.

L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

Ces fonds en ce compris le fonds de roulement doivent être placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et des comptes distincts pour les fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires.

L'assemblée générale peut ensuite décider de dispositions particulières pour la gestion de ce fonds de réserve, sans préjudice des obligations légales imposées au syndic.

Article 24. – Solidarité - Paiement des charges communes

Lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont solidairement tenus au paiement de ces charges.

Sans préjudice de l'article 577-9, § 5, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 577-6, § 6, soit dans l'alinéa 1er, soit dans l'alinéa 2, selon le cas.

Le syndic communique à toutes les parties concernées lors de l'appel de fonds quelle part sera affectée au fonds de réserve..

Tous les copropriétaires doivent effectuer le paiement des charges communes au syndic dans les trente jours de la date d'invitation à payer. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente jours encourt de plein droit et sans mise en demeure une indemnité de cinq euros par jour de retard à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice de l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

Cette indemnité de retard est portée de plein droit à dix euros par jour de retard à compter du dixième jour suivant la date de dépôt à la poste par le syndic d'une lettre recommandée réclamant le paiement de la provision et servant de mise en demeure jusqu'à y compris le jour du complet paiement. L'assemblée générale de l'association des copropriétaires décide de l'affectation de ces indemnités.

Les copropriétaires restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du syndic assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, peuvent être poursuivis en justice par le syndic.

Le syndic peut en outre réclamer une somme complémentaire de cinquante euros au premier rappel, de cent euros au deuxième rappel, de cent cinquante euros à la mise en demeure, ainsi qu'une somme forfaitaire de deux cent cinquante euros de frais de dossier pour tout litige qui serait transmis à l'avocat de l'association des copropriétaires.

L'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés peut donner mandat au syndic de souscrire, au nom de l'association des copropriétaires, une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui peuvent survenir entre l'association des copropriétaires et l'un de ceux-ci.

Le règlement des charges communes échues ou résultant du décompte ou des décomptes établis par le syndic ne peut en aucun cas se faire au moyen du fonds de roulement, lequel doit demeurer intact.

Toutes les indemnités et pénalités ci-dessus prévues sont reliées à l'indice officiel des prix à la consommation du Royaume, l'indice de référence étant celui du mois qui précède la signature du présent acte.

En cas de mise en œuvre de ces sanctions, l'adaptation se fera à la date d'application de celles-ci sur base de la formule :

L'indice nouveau sera celui du mois précédant celui où la sanction doit être appliquée.

Article 25. - Recouvrement des charges communes

Le syndic, en sa qualité d'organe de l'association des copropriétaires, est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

A cette fin, le syndic est autorisé pour le recouvrement des charges communes :

a) à assigner les copropriétaires défaillants au paiement des sommes dues.

Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécution, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant.

A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers;

b) à toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire désigné par lui les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, cession des loyers contractuelle et irrévocable étant donnée au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils seraient défaillants envers la copropriété.

Le locataire ou occupant, en application des présentes dispositions, ne peut s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui aura donné quittance;

c) à réclamer aux copropriétaires, en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble, la quote-part du défaillant dans les charges communes, à titre de provision.

Tous les copropriétaires sont réputés expressément se rallier en ce qui les concerne individuellement à cette procédure et marquer d'ores et déjà leur complet accord sur la délégation de pouvoirs que comporte, à leur égard et à celui de leurs locataires, la mise en application éventuelle des susdites dispositions.

Article 26. - Comptes annuels du syndic

Les comptes de l'association des copropriétaires doivent être établis de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé tel que établi par l'arrêté royal du 12 juillet 2012 fixant un plan comptable minimum normalisé pour les associations de copropriétaires.

Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du ou des fonds de réserve visés aux articles 577-5 § 3 1° et 577-11, § 5 2°, les créances et les dettes des copropriétaires. L'assemblée générale, statuant à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, peut imposer la tenue d'une comptabilité à partie double.

Le syndic présente annuellement les comptes de l'association des copropriétaires à l'assemblée générale, les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échet.

Ce compte annuel du syndic, à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, est clôturé en fin d'année comptable dont la date est fixée par décision prise en assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic détermine la quote-part de chaque copropriétaire dans ce compte annuel en faisant état des provisions versées par chacun d'eux.

Les copropriétaires signaleront immédiatement au syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

CHAPITRE V - ASSURANCES-RESPONSABILITÉ DOMMAGES À L'IMMEUBLE

Article 27. - Généralités

1. Tous les contrats d'assurances de la copropriété sont souscrits par le syndic qui doit faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires. Sauf dérogation écrite et préalable accordée par l'assemblée générale, le syndic ne peut intervenir comme courtier ou agent d'assurances des contrats qu'il souscrits pour le compte de la copropriété.

2. Les clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le syndic sont annuellement discutées lors de l'assemblée générale des copropriétaires, sauf si celles-ci n'ont pas été modifiées. Les contrats souscrits par le syndic subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur dénonciation dans les termes et délais contractuels. Ils ne pourront être résiliés par le syndic que moyennant l'accord préalable de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Si la résiliation émane de la compagnie d'assurances, le syndic veillera à souscrire une assurance provisoire et à mettre ce point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale des copropriétaires, qu'il convoquera d'urgence, le cas échéant.

3. En cas de dégât causé à un lot privatif, le syndic ne marque pas son accord sur l'indemnité proposée par l'assureur sans la signature des propriétaires concernés.

4. Les contrats d'assurances doivent couvrir l'immeuble et tous les copropriétaires, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les titulaires de droits réels et leur personnel, ainsi que contre le syndic, le syndic délégué ou administrateur provisoire, hormis bien entendu le cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilable au dol. Dans ce cas, cependant, la déchéance éventuelle ne pourra être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront leur droit de recours contre celle-ci en cas de sinistre.

5. Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives de l'immeuble sont supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires ou par un tiers quelconque.

6. Les copropriétaires restent tiers entre eux et vis-à-vis de l'association des copropriétaires.

7. Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurances souscrites.

Article 28. - Types d'assurances

I. - Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites aux frais de l'association des copropriétaires :

1° Assurance contre l'incendie et les périls connexes.

Cette assurance doit couvrir au moins les périls suivants : l'incendie, la foudre, les explosions, les conflits du travail et les attentats, les dégâts dus à l'électricité, la tempête, la grêle, la pression de la neige, les dégâts des eaux, le bris des vitrages, le recours des tiers, le chômage immobilier, les frais de déblais et de démolition, les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation, les frais de remise en état des jardins et abords et les frais d'expertise.

2° Assurance-responsabilité civile du complexe, des ascenseurs.

3° Assurance-responsabilité civile du syndic

Cette assurance est souscrite en faveur du syndic, s'il est un copropriétaire non professionnel exerçant son mandat à titre gratuit. Il produira annuellement à l'assemblée générale la preuve de la conclusion de ce contrat.

4° Assurance-responsabilité civile du commissaire aux comptes

Cette assurance est souscrite en faveur du commissaire aux comptes ou du collège des commissaires, s'ils sont un ou plusieurs copropriétaires non professionnels.

5° Assurance-responsabilité civile des membres du conseil de copropriété

Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

6° Assurance du personnel salarié

Si l'association des copropriétaires emploie du personnel salarié, une assurance accidents du travail et sur le chemin du travail, de même qu'une assurance de responsabilité civile envers les tiers, doivent être souscrites.

II. - D'autres assurances peuvent être souscrites si l'assemblée générale le décide à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 29. - Biens et capitaux à assurer

L'assurance des biens couvre l'ensemble du complexe, tant ses parties communes que ses parties privatives. Elle peut être étendue, le cas échéant, aux biens meubles appartenant à l'association des copropriétaires.

Le complexe doit être assuré pour sa valeur de reconstruction totale à neuf, toutes taxes et honoraires compris, et le contrat d'assurance-incendie doit contenir une clause selon laquelle l'assureur renonce à l'application de la règle proportionnelle. Ce montant doit être indexé selon les règles en vigueur en matière d'assurance-incendie.

Article 30. - Assurances individuelles complémentaires

1. Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur lot privatif, il leur appartient de les assurer pour leur compte personnel et à leurs frais.

2. De même, les copropriétaires qui estiment que l'assurance est faite pour un montant insuffisant ou qui souhaitent assurer d'autres périls, ont la faculté de souscrire pour leur compte personnel et à leurs frais une assurance complémentaire.

3. Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourra être alloué par cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

Article 31. - Primes et surprimes

Le syndic acquitte les primes des contrats d'assurances de la copropriété à titre de charges communes, remboursables par les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts que chacun possède dans les parties communes. A défaut de disposer des fonds suffisants pour le paiement des primes, le syndic en avisera les copropriétaires par pli recommandé.

Si une surprime est due sur un contrat d'assurance du fait de la profession exercée par un copropriétaire ou du chef du personnel qu'il emploie ou du chef du locataire ou occupant de son lot privatif ou, plus généralement, pour tout fait imputable à l'un des copropriétaires ou à son occupant, cette surprime est à charge exclusive du copropriétaire concerné.

Si l'assurance vise une partie des parties communes à l'usage de certains copropriétaires uniquement, les primes constitueront des charges particulières incombant à ces copropriétaires. Ils encaisseront seuls les indemnités

Article 32. - Responsabilité des occupants - Clause du bail

Sauf dérogation écrite et préalable du syndic, les copropriétaires s'engagent à insérer dans toutes les conventions relatives à l'occupation des biens, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant :

"L'occupant devra faire assurer les objets mobiliers et les aménagements qu'il aura effectués dans les locaux qu'il occupe contre les risques d'incendie et les périls connexes, les dégâts des eaux, le bris des vitres et le recours des tiers. Cette assurance devra être contractée auprès d'une compagnie d'assurances ayant son siège dans un pays de l'Union Européenne. Les primes d'assurances sont à la charge exclusive de l'occupant qui devra justifier au propriétaire tant de l'existence de ce contrat que du paiement de la prime annuelle, sur toute réquisition de la part de ce dernier".

Article 33. - Franchises

Lorsque le contrat d'assurance des biens (assurance-incendie et autres périls) prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci sera supportée par :

1° l'association des copropriétaires, à titre de charge commune, si le dommage trouve son origine dans une partie commune;

2° le propriétaire du lot privatif, si le dommage trouve son origine dans son lot privatif. Toutefois, si l'immeuble nécessite globalement des travaux d'entretien et de réparation, le propriétaire de ce lot ne sera tenu qu'au paiement de la franchise de base, l'éventuel franchise majorée étant à charge de l'association des copropriétaires. 3° les propriétaires des lots privatifs, au prorata de leurs quotes-parts dans les parties communes, si le dommage trouve son origine conjointement dans plusieurs lots privatifs.

Lorsque le contrat d'assurance de responsabilité civile prévoit une franchise à charge du ou des assurés, celle-ci constitue une charge commune générale.

Article 34. - Sinistres - Procédures et indemnités

1. - Le syndic veillera à prendre rapidement les mesures urgentes et nécessaires pour mettre fin à la cause du dommage ou pour limiter l'étendue et la gravité des dommages, conformément aux clauses des contrats d'assurances. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours à l'exécution de ces mesures, à défaut de quoi le syndic peut, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, intervenir directement, même dans un lot privatif.

2. - Le syndic, sans pouvoir les exécuter directement ou indirectement personnellement, supervise tous les travaux de remise en état à effectuer à la suite des dégâts, sauf s'il s'agit de réparations concernant exclusivement un lot privatif et que le copropriétaire souhaite s'en charger à ses risques et périls.

3. - En cas de sinistre tant aux parties communes qu'aux parties privatives, les indemnités allouées en vertu du contrat d'assurance sont encaissées par le syndic et déposées sur le compte de la copropriété et les fonds seront clairement rubriqués dans la comptabilité. Il lui appartient de signer la quittance d'indemnité ou, pour les dégâts aux parties communes, l'éventuel accord transactionnel. Cette quittance d'indemnité ou cette quittance transactionnelle peut cependant être signée par le ou les propriétaires concernés par le dommage, si celui-ci n'a aucune conséquence directe ou indirecte sur les parties communes; une copie doit en être remise au syndic.

4. - Les indemnités seront affectées par priorité à la réparation des dommages ou à la reconstruction de l'immeuble, si celle-ci a été décidée.

5. - Si l'indemnité est insuffisante pour la réparation complète des dommages, le supplément restera à charge du ou des copropriétaires concernés par le dommage ou à charge de l'association des copropriétaires si le dommage concerne une partie commune, en proportion des quotes-parts que chaque propriétaire possède dans les parties communes, mais sous réserve du recours contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien, à concurrence de cette plus-value. Les copropriétaires s'obligent à acquitter le supplément dans les trois mois de l'envoi de l'avis de paiement par le syndic. A défaut de paiement dans ce délai, les intérêts au taux légal, majoré de quatre points pour cent, courent de plein droit et sans mise en demeure sur ce qui est dû.

6. - Si, par contre, l'indemnité est supérieure aux frais de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes, sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires.

Article 35. - Destruction et reconstruction du complexe - Fin de l'indivision

1. - Par destruction du complexe, il convient d'entendre la disparition de tout ou partie du gros-œuvre ou de la structure du complexe.

La destruction est totale si le complexe a été détruit entièrement ou à concurrence de nonante pour cent au moins. La destruction totale d'un des bâtiments est assimilée à une destruction partielle.

La destruction est partielle si elle affecte moins de nonante pour cent du gros-œuvre ou de la structure du complexe.

Sont notamment exclus de la notion de destruction :

- les dommages qui affectent exclusivement les parties privatives;
- les dommages qui ne concernent pas le gros-œuvre du complexe.

2. - La destruction du complexe peut survenir à la suite d'un sinistre couvert par un contrat d'assurance ou pour une cause non garantie par un contrat d'assurance; elle sera considérée comme équivalente à la destruction, la perte, atteignant au moins nonante pour cent de la valeur d'utilisation du complexe en raison de sa vétusté et de ce qu'en raison de conceptions de l'époque en matière d'architecture ou de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires est, soit la démolition et la reconstruction de l'immeuble, soit sa cession.

3. - La destruction totale ou partielle implique que l'assemblée générale doit décider du sort du complexe, de sa reconstruction ou de sa cession en bloc et de la dissolution de l'association des copropriétaires.

4. - La destruction, même totale, du complexe n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association des copropriétaires, qui doit être décidée par l'assemblée générale.

5. - L'assemblée générale statue:

- à la majorité de quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés en cas de reconstruction partielle ou de cession de l'immeuble en bloc;

- à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires en cas de démolition et de reconstruction totale ou de dissolution de l'association des copropriétaires.

Toutefois, l'assemblée générale décide à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés pour la démolition ou la reconstruction totale du complexe, motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Un copropriétaire peut abandonner, le cas échéant, contre compensation fixée de commun accord ou par le juge, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. Si les raisons précitées font défaut, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites à l'article 577-7 paragraphe 3.

6. - Si le complexe n'est pas reconstruit, l'assemblée générale devra statuer, à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, sur le sort de l'association des copropriétaires. Les choses communes seront alors partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes.

CHAPITRE VI – ACTIONS EN JUSTICE

Article 36.- Par l'association des copropriétaires

L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.

Nonobstant l'article 577-5, § 3, l'association des copropriétaires a le droit d'agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci, ainsi qu'en vue de la

modification des quotes-parts dans les parties communes ou de la modification de la répartition des charges.

Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais.

Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.

Article 37.- Par un copropriétaire

Tout copropriétaire peut exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale, si elle lui cause un préjudice personnel.

Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.

Tout copropriétaire peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

Si la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes. Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :

- 1° la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble;

- 2° le mode de répartition des charges si celui-ci cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

Lorsqu'une minorité des copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci se substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

Le copropriétaire, demandeur ou défendeur dans une procédure l'opposant à l'association des copropriétaires, participe aux provisions pour les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires, sans préjudice des décomptes ultérieurs.

Le copropriétaire *défendeur* engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement non fondée par le juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Le copropriétaire dont la *demande*, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée totalement fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Si la demande est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire demandeur ou défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.

Article 38.- Par un occupant

Toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale peut demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale adoptée après la naissance de son droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Cette action doit être intentée dans les *deux mois* de la communication de la décision telle que cette communication doit lui être faite en vertu de l'article 577-10, §4 2° du Code civil et *au plus tard dans les quatre mois* de l'assemblée générale.

Article 39.- Désignation d'un ou plusieurs administrateurs provisoires

Si l'équilibre financier de la copropriété est gravement compromis ou si l'association des copropriétaires est dans l'impossibilité d'assurer la conservation de l'immeuble ou sa conformité aux obligations légales, le syndic ou un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent saisir le juge pour faire désigner un ou plusieurs administrateurs provisoires aux frais de l'association des copropriétaires qui, pour les missions attribuées par le juge, se substituent aux organes de l'association des copropriétaires.

Article 40.- Arbitrage

Est réputée non écrite toute clause qui confie à un ou plusieurs arbitres le pouvoir juridictionnel de trancher des conflits qui surgiraient concernant l'application des articles 577-3 à 577-14 du Code Civil. Cela n'exclut pas l'application des articles 1724 et suivants du Code judiciaire sur la médiation ni celles des articles 1738 et suivants du Code judiciaire relatifs au droit collaboratif.

CHAPITRE VII.- OPPOSABILITE – INFORMATIONS

Article 41. - Principes

Toutes décisions de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.

Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut personnel ou réel de son lot.

Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.

Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.

Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine assemblée générale.

Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Les décisions de l'assemblée générale sont consignées dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires.

Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Elles lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption. Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale :

1° en ce qui concerne *les dispositions et décisions adoptées avant la constitution du droit réel ou personnel*, par la notification qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé à l'article 577-10, paragraphe 3 du Code Civil ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à la poste; le constituant est le seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de communication;

2° en ce qui concerne *les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot*, par la communication qui lui en est faite, par lettre recommandée à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 577-6, § 12 du Code civil.

Est réputée non écrite toute clause qui limite le droit du copropriétaire de confier la gestion de son lot à la personne de son choix.

CHAPITRE VIII - CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

Article 42- Conseil de copropriété

Le conseil de copropriété est constitué lors de la première assemblée générale. Il existe une incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du conseil de copropriété. Ce conseil, dont peuvent être membre les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2 du Code civil. Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée générale peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers exerçant les missions du conseil de copropriété.

L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, pour chaque membre séparément. Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.

Pour exercer sa mission, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation de compétences sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des deux tiers des voix sous réserve des compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes. Une mission ou une délégation de compétences de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année.

Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

CHAPITRE IX- COMMISSAIRE OU COLLEGE DE COMMISSAIRES

Article 43.- Commissaires

L'assemblée des copropriétaires désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaire ou non, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires.

Le syndic ne peut être commissaire aux comptes.

CHAPITRE X - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 44. - Renvoi au Code civil

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 577-2 à 577-14 du Code civil. Les dispositions statutaires non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

Article 45.- Règlement d'ordre intérieur

L'immeuble est également régi par un règlement d'ordre intérieur notamment opposable par ceux à qui il est opposable. Ce règlement ne sera pas transcrit et demeurera ci-annexé et signé par la comparante et nous notaire.

Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.

Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce

faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine réunion.

CHAPITRE XI.- DISPOSITIONS TRANSITOIRES

A titre transitoire et pour assurer une mise en place harmonieuse des organes de la copropriété, il est stipulé que :

1) le premier syndic est : la SPRL AVDH représentée par Anne Vanderhaeghen, à 4000 Liège rue du Vertbois 11/R31 ; il est nommé jusqu'au jour de la première assemblée générale;

2) les polices d'assurance souscrites par la comparante seront maintenues jusqu'à leur terme et, au plus tôt, un mois après la première assemblée générale.

3) pendant la commercialisation de la résidence et jusqu'à la vente du dernier lot, la comparante pourra afficher de la publicité sur le complexe.

PREMIÈRES CHARGES COMMUNES

Les premières charges communes à payer ou à rembourser au syndic ou au comparant sont :

1. les frais de raccordements et le coût du placement et de l'ouverture des compteurs communs pour le gaz, l'eau et l'électricité;

2. le coût des consommations d'eau, de gaz et d'électricité pour l'usage des parties communes;

3. les primes des polices d'assurances contractées par le syndic ou au comparant;

4. les premiers frais de chauffage des parties communes, s'il y a lieu.

DISPOSITIONS FINALES

Transcription hypothécaire

Le présent acte sera transcrit au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale bureau des hypothèques et il sera renvoyé à cette transcription lors de toutes mutations ultérieures de tout ou partie du bien, objet des présentes.

Dispositions transitoires

Toutes les clauses reprises au présent acte sont applicables dès qu'un lot privatif aura été cédé par la comparante, sauf si celles-ci sont contraires à la loi en vigueur.

Frais

Les frais de cet acte sont à charge de la comparante.

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite par la comparante en son siège ci-dessus indiqué.

Certificat d'état-civil et d'identité

Le notaire certifie la désignation de la société et de son représentant ainsi que ses nom, prénoms, lieu et date de naissance et plus précisément au vu de sa carte d'identité.

Destination des lieux

Le notaire soussigné a attiré l'attention de la comparante sur la nécessité de se conformer à la législation et à la réglementation en vigueur en cas de transformation ou de changement d'affectation des locaux privatifs de l'immeuble, que la comparante déclare être destinés à l'usage principal d'habitation, à l'exclusion des emplacements de parking et du commerce.

Droit d'écriture

Le droit d'écriture s'élève à la somme de cinquante euros.

Malgré les consignes sanitaires en vigueur pour limiter la propagation de la pandémie liée au coronavirus COVID-19, le Notaire est présentement requis de prêter leur ministère à la requête expresse de la comparante.

La comparante reconnaît que les mesures de distanciation sociale ont été respectées.

DONT ACTE

Fait et passé, lieu et date que dessus.

Et après lecture commentée, intégrale, la comparante a signé avec nous, notaire.