

Acte de base

Ensemble Culturel et Résidentiel des Chiroux

Centre des Croisiers

à LIÈGE

Place du Vingt Août, rue des Croisiers et rue du Méry

Acte de Base

et

Règlement Général de Copropriété

Endes des Notaires

M^r Pierre BRAAS, Boulevard de la Sauvenière, 108, à Liège (détenteur de la minute de l'acte).

M^r Albert JEGHERS, Mont Saint-Martin, 17-19, à Liège.

Promoteur — Constructeur

S. A. « Société Liégeoise de Constructions — SOLICO » Boulevard d'Avroy, 19, Liège.

Acte de base

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE-HUIT, le vingt-neuf octobre,

Devant nous, Maîtres Pierre BRAAS et Albert JEGHERS, Notaires à Liège,
la présente minute restant au protocole du premier nommé.

A COMPARU

Laquelle a requis les Notaires de dresser comme il suit, l'acte authentique devant constituer l'acte de base de l'immeuble à ériger dans le cadre du vaste « Ensemble Culturel et Résidentiel des Chiroux » et qui sera dénommé « CENTRE DES CROISIERS » et dans le présent acte « Bloc I ».

CHAPITRE I. — EXPOSÉ — DÉCLARATIONS PRÉLIMINAIRES

Au préalable, _____, par l'organe de ses représentants, a fait l'exposé suivant :

A. — DÉSIGNATION, ORIGINE DE PROPRIÉTÉ ET SITUATION HYPOTHÉCAIRE DU TERRAIN D'ASSISE

Situation hypothécaire

B. — DÉCLARATION D'INTENTION

I. — Sur la surface de tous ces terrains et dans le cadre de l'aménagement et de la rénovation du quartier André Dumont (plan particulier d'aménagement numéro 44^{ter} dressé par la Ville de Liège et autorisé par Arrêté Royal du vingt-cinq août mil neuf cent soixante-sept), a formé le projet d'ériger divers immeubles dérivant d'une conception architecturale et urbanistique structurés et constituant avec la nouvelle Bibliothèque centrale de la Ville, l'ENSEMBLE CULTUREL ET RÉSIDENTIEL DES CHIROUX.

II. — Les différents lots immobiliers qui formeront cet ensemble seront indépendants les uns des autres et constitueront des unités distinctes, même si certains points de contacts ou même des services communs étaient créés actuellement ou dans l'avenir ; dans ce cas, la notion de copropriété entre unités distinctes devra toujours être exclue sauf si elle est expressément stipulée, et les dits contacts, services ou locaux seront régis par les dispositions légales ou conventionnelles en matière de servitudes.

III. — Parmi ces lots immobiliers figure le complexe qui portera la dénomination de « CENTRE DES CROISIERS » à ériger sur une parcelle de terrain de forme trapézoïdale délimitée par la place du Vingt Août, la rue des Croisiers, la Bibliothèque communale et la rue du Méry, actuellement cadastrée section A numéros 1756/B, partie des numéros 1668/C, 1670/D, 1673/B, 1752/C et 1670/E, numéros 1744/D, 1743/B, 1693/H, 1693/D, 1692/D, 1693/G, 1688/G, 1689/A, 1690/D, 1748/C et partie des numéros 1752/C, 1739/F, 1697/D, 1742/N et 1741/H, pour une contenance de cinq mille deux cent quatre vingt-un mètres carrés trente-deux décimètres carrés.

L'origine trentenaire de la propriété de ces biens est reprise en fin du présent acte.

Le « CENTRE DES CROISIERS » comprendra deux blocs distincts, dénommés BLOC I d'une superficie de deux mille deux cent nonante mètres carrés et BLOC II d'une superficie de deux mille neuf cent nonante et un mètres carrés trente-deux décimètres carrés.

Le BLOC I sera édifié sur une parcelle de terrain de forme trapézoïdale, circonscrite par la place du Vingt Août, la rue des Croisiers, le BLOC II et la rue du Méry, ensemble actuellement cadastré section A numéros 1756/B et partie des numéros 1668/C, 1670/D, 1673/B, 1752/C et 1670/E, d'une superficie mesurée de deux mille deux cent nonante mètres carrés ; telle qu'elle figure sous liséré vert au plan terrier annexé à l'acte de division des fonds dont il sera question ci-après.

IV. — Pour opérer cette division, a fait dresser le vingt-cinq octobre mil neuf cent soixante-huit, par les Notaires soussignés, un acte qui a opéré la répartition juridique des propriétés en deux fonds distincts, BLOC I, BLOC II, grevés l'un au profit de l'autre de diverses servitudes.

Les dispositions de cet acte de division, obligatoires pour les propriétaires des deux Blocs, sont reproduites ci-après :

« La société Anonyme a décidé d'ériger, à ses frais, risques et perils, en vue de réalisations ultérieures, sur l'ensemble de terrains figurant

au plan terrier ci-annexé, un complexe immobilier qui sera régi par l'article 577bis du Code Civil, relatif à la division horizontale de la propriété et à la copropriété et l'indivision forcée et permanente.

» Ce complexe, qui s'étendra sur l'ensemble de terrains figurant au plan terrier ci-annexé, d'une superficie mesurée totale de cinq mille deux cent quatre vingt-un mètres carrés trente-deux décimètres carrés, comprendra deux entités :

« 1. Une entité dénommée « Bloc I » qui sera édifiée sur les terrains entourés d'un liséré de teinte verte au plan ci-annexé et d'une superficie de deux mille deux cent nonante mètres carrés, comprenant en principe :

» — un sous-sol à usage de parking pour voitures, de locaux d'entrepôt d'archives ou réserves et de locaux communs ou à usage commun ;

» — un rez-de-chaussée à usage de magasins, bureaux, ou réserves commerciales avec locaux communs ou d'usage commun ;

» — trois niveaux à usage de parking pour voitures, bureaux ou toute autre destination ;

» — au niveau du quatrième étage : une toiture-terrasse, des locaux à usage de magasins ou bureaux et des locaux communs ou à usage commun ;

» — sept niveaux à usage de bureaux ou d'habitation avec locaux communs ou à usage commun ;

» — une toiture-terrasse avec locaux communs ou à usage commun.

« 2. Une entité dénommée « Bloc II » qui sera édifiée sur les terrains délimités par un liséré rouge au plan terrier annexé aux présentes, d'une superficie mesurée de deux mille neuf cent nonante et un mètres carrés trente-deux décimètres carrés, comprenant en principe :

» — un sous-sol à usage de parking pour voitures ou dépôts d'archives ou réserves et des locaux à usage commun de ce bloc ;

» — un rez-de-chaussée comportant des bureaux, magasins, ou parkings, et des rampes d'accès desservant les parkings du sous-sol et des étages un à trois des deux blocs, des locaux communs ou à usage commun ;

» — trois niveaux à usage de parking pour voitures ou bureaux, ou locaux à toutes autres destinations, avec locaux communs ou à usage commun ;

» — au niveau du quatrième étage : une toiture-terrasse, des locaux à usage de bureaux, et des locaux communs ou à usage commun ;

» — sept niveaux à usage de bureaux ou d'habitation avec locaux communs ou à usage commun ;

» — une toiture-terrasse avec locaux communs ou à usage commun.

» CET EXPOSE FAIT, la a fait dresser le présent acte pour opérer la division juridique de l'ensemble des terrains prédéfinis et des constructions à y ériger et les répartir en deux fonds distincts, formant cependant un ensemble architectural.

» Ces deux fonds, BLOC I et BLOC II, communiqueront l'un avec l'autre et seront grevés de servitudes l'un au profit de l'autre.

» Le présent acte, qui établit la situation juridique des deux Blocs, crée les servitudes grevant les deux fonds ou leur profitant, et établit la possibilité d'utilisation commune des certains locaux propres à l'un ou l'autre fonds, est de statut réel, et ses dispositions et les servitudes qui en découlent, grevent les deux Blocs en quelque main qu'ils passent, et ne sont susceptibles de modification que du consentement unanime des propriétaires des deux Blocs ; il sera rendu opposable à tous par sa transcription à la Conservation des Hypothèques.

- » Les dispositions du présent acte ont été établies en fonction des projets actuels de la et il est expressément précisé :
- » — que seule la division en deux fonds distincts BLOC I et BLOC II, est immuable et irrévocable, mais que, par contre, la division intérieure de ces deux fonds comme aussi leur destination ou utilisation respective sont laissées à la libre disposition de la ou de leurs acquéreurs respectifs, mais dans le cadre des autorisations administratives de bâtir :
- » — que chacun de ces deux fonds pourra lui-même avec les constructions à y ériger, être placé sous un régime de copropriété et d'indivision forcée et permanente et faire l'objet dans cette hypothèse, d'un acte de base avec règlement de copropriété et d'ordre intérieur propre, sans intervention du ou des propriétaires de l'autre fonds ;
- » La a fait dresser par Messieurs et architectes, de Liège, les plans généraux de ce complexe.
- » Ces plans ont recueilli l'approbation des Services compétents de la Ville de Liège et de l'Urbanisme Provincial, sous la date du huit décembre mil neuf cent soixante-sept, numéro 44977B.
- » Les représentants de la déposent pour être annexés aux présentes, les plans suivants :
- » 1. Plan du sous-sol.
- » 2. Plan du rez-de-chaussée.
- » 3. Plan des étages un à trois.
- » 4. Plan du quatrième niveau.
- » 5. Plan des étages-types cinq à onze inclus.
- » Ensuite, les représentants de la Société comparante nous ont requis de leur donner acte des déclarations et conditions ci-après :
- » A. CAHIER DES CHARGES DE LA CONSTRUCTION : la construction tant du BLOC I que du BLOC II sera régie par le cahier spécial des charges dressé par les architectes, Messieurs et de Liège.
- » B. SERVITUDES CONVENTIONNELLES ou dites par destination du père de famille : la construction de deux blocs distincts sur des terrains joignants appartenant à des propriétaires différents et dépendant ou pouvant dépendre l'un de l'autre, de divers chefs, peut entraîner l'existence d'un état de choses constitutif de servitudes.
- » Le présent acte ayant opéré la division juridique de la propriété, ces servitudes prennent effectivement naissance de plein droit dès la vente de tout ou partie d'un des deux blocs ; elles trouvent leur origine dans la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code Civil ou dans les conventions des parties.
- » Il en est notamment ainsi :
- » I. — des vues qui pourraient exister d'un bloc privatif sur l'autre ;
- » — des communautés de descentes d'eaux pluviales ou résiduaires, d'égouts et cætera ;
- » — du passage des canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, chauffage, vide-poubelles, gaines de ventilation et cætera) ; et de leur entretien ;
- » — de façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les deux Blocs que révéleront les plans ou leur exécution au fur et à mesure de la construction des bâtiments ou encore l'usage des lieux.

» II. — Et plus spécialement :

1. *Au niveau du sous-sol :*

» a) Une servitude réelle et perpétuelle de passage pour piétons et tous véhicules, au profit du parking ou des emplacements pour voitures le constituant, du « Bloc I » sur les rampes d'accès et de sorties et les aires de manœuvre et de circulation du « Bloc II » et les ouvertures pratiquées dans le mur séparatif des deux fonds.

» b) Une servitude de passage, réelle et perpétuelle, vers les escaliers et ascenseurs du « Bloc II » et les rues des Croisiers et du Méry, au profit de la Bibliothèque Communale, constituant une sortie de secours s'exerçant par une porte percée dans la salle de conférence et dans la salle de projection de cette bibliothèque.

» c) Une servitude réelle et perpétuelle de passage et d'accès pour véhicules (bibliobus), au profit de la Bibliothèque Communale sur le sous-sol, et, notamment, l'aire de circulation et les rampes d'accès et de sorties du « Bloc II » en vue de permettre l'accès de la rue du Méry ; l'accès au local réservé au bibliobus devra toujours rester libre.

» d) La cabine à haute tension, local dépendant du BLOC I, et son appareillage, sont, en principe, destinés à desservir également le BLOC II ; dans ce cas, une servitude réelle et perpétuelle est constituée à cet effet et durera aussi longtemps que le BLOC II ne sera pas alimenté par sa propre installation.

» 2. *Au niveau du sous-sol, du rez-de-chaussée et des étages un à quatre :*

» Une servitude réelle et perpétuelle d'accès et de passage pour piétons sur le hall, l'ascenseur et l'escalier, précisés par un liseré et hachuré bruns aux plans ci-annexés, et desservant le sous-sol, le rez-de-chaussée et les étages un à quatre du BLOC I au profit du BLOC II.

» 3. *Au niveau du rez-de-chaussée et des étages un à trois :*

» Une servitude réelle et perpétuelle de passage pour piétons et tous véhicules, au profit des parkings du sous-sol et des étages un à trois, ou emplacements les constituant, du BLOC I sur les rampes montantes et descendantes et les aires de circulation ou de manœuvre du BLOC II et les ouvertures pratiquées dans le mur séparatif des deux fonds.

» 4. *Au niveau du rez-de-chaussée seul :*

» Une servitude réelle et perpétuelle de passage pour piétons, au profit du Domaine Public, sur la galerie dépendante des BLOC I et BLOC II, le long de la rue des Croisiers et de la limite de la Bibliothèque Communale, telle que cette galerie est reprise sous trame grise au plan du rez-de-chaussée ci-annexé, étant expressément fait observer que du côté de la Bibliothèque Communale cette galerie s'étendra aussi sur la propriété joignante de la Ville de Liège, étant la Bibliothèque Communale.

» 5. *Au niveau des étages sous la toiture-terrasse et sur cette toiture-terrasse :*

» Moyennant obtention des autorisations administratives nécessaires, une extension de construction du CENTRE KENNEDY pourra se prolonger au-dessus de la rue des Croisiers et venir s'imbriquer dans tout ou partie de la façade à cette rue du BLOC I, sur partie de sa hauteur à cette rue, mais sans pouvoir dépasser en surplomb sur la rue des Croisiers de plus d'un mètre le niveau de la toiture-terrasse. Dans ce cas, les fenêtres prévues dans la partie de la façade à rue recevant l'appui de cette extension de construction seront supprimées et il est, dès à présent, créé pour ce cas, une servitude réelle et perpétuelle de

» passage pour piétons permettant à ces niveaux, la liaison du BLOC I, sur tout
» ou partie de la façade de ce bloc à la rue des Croisiers, avec le CENTRE
» JOHN KENNEDY et réciproquement.

» L'assise exacte de cette servitude de passage sera déterminée après appro-
» bation définitive des plans du « CENTRE KENNEDY », relatifs à la jonction du
» BLOC I et du « CENTRE KENNEDY. »

» 6. Au niveau du quatrième étage :

» a) Une servitude réelle et perpétuelle de vue du BLOC II sur le BLOC I
» et sur la Bibliothèque Communale, telle qu'indiquée sous hachuré rouge au
» plan de ce niveau.

» b) Une servitude de tour d'échelle au profit du même BLOC II sur le
» BLOC I et sur la Bibliothèque Communale, s'exerçant sur la partie hachurée
» en rouge au dit plan.

» 7. Au niveau du quatrième étage et des étages-types cinq à onze :

» La construction du BLOC II surplombera, comme indiqué au plan de ces
» niveaux, l'assise du BLOC I.

» Observations :

» a) Il est expressément précisé que les rampes d'accès et de sorties des
» parkings, situées dans le BLOC II, de même que les aires de circulation et de
» manœuvre de ce Bloc, grevées d'une servitude réelle et perpétuelle de passage
» au profit des parkings du BLOC I sont susceptibles d'être déplacées lors de la
» construction du BLOC II et suivant décision à prendre par le ou les propriétaires
» de ce BLOC, sans toutefois pouvoir être restreintes par rapport à leurs dimen-
» sions actuellement fixées ou rendre la circulation des véhicules bénéficiaires de
» la servitude moins aisée que prévue ; ce cas arrivant, la servitude réelle et per-
» pétuelle de passage explicitée ci-avant, s'exercera sur les dites rampes et aires
» de circulation et de manœuvre, telles qu'elles seront réalisées effectivement,
» sans pouvoir être déplacées ultérieurement.

» b) Toutes les servitudes ci-dessus sont constituées par la société compa-
» rante à titre réel et perpétuel ; elles devront être reproduites dans les actes
» de base éventuels des deux blocs, ou dans les actes de cession de tout ou partie
» de ces blocs, et, en ce qui concerne la Ville de Liège, consenties et acceptées
» par elle.

c) Il est aussi précisé que les murs séparatifs des deux Blocs, sont
» mitoyens.

» Intervention dans les frais découlant de l'usage de certaines servitudes :

» a) L'entretien de l'assise des servitudes constituées sous II, 1a), 2 et 3a,
» se fera à frais communs entre les propriétaires intéressés du BLOC I et le ou
» les propriétaires du BLOC II.

» b) Dans l'hypothèse prévue au II, 1d) ci-avant, l'intervention du ou des
» propriétaires du BLOC II dans les frais d'installation, d'entretien, de réparation
» ou de remplacement ainsi que de location et de consommation, sera réglée
» en accord entre les propriétaires des deux blocs.

CLAUSE COMPROMISSOIRE

» Toutes les difficultés auxquelles pourraient donner lieu l'interprétation ou
» l'application du présent acte, seront soumises à l'arbitrage.

» L'arbitre sera désigné de commun accord, ou, à défaut d'accord, par le

- » Bâtonnier de l'Ordre des Avocats de Liège, sur requête de la partie la plus diligente.
- » L'arbitre statuera comme amiable compositeur, délié de toutes règles de procédure, et jugera en équité.
- » La sentence sera rendue dans les deux mois de la clôture des débats ; elle sera définitive et immédiatement exécutoire.

DÉMOLITION ET CONSTRUCTION

- » La _____ a commencé à faire démolir les constructions existantes sur les dits terrains, à ses frais, risques et périls, moyennant les autorisations préalables des instances compétentes et fera édifier les constructions conformément aux autorisations de bâtir et sur base du cahier des charges de la construction, dressé par les architectes _____ prénommés.

DÉCLARATIONS DIVERSES

- » _____ déclare que les terrains, objet du présent acte, sont quittes et libres de toutes charges privilégiées ou hypothécaires et autres empêchements quelconques.

INTERVENTION

- » Aux présentes est intervenue la *Ville de Liège*, ici représentée par son Collège des Bourgmestres et Echevins, pour lesquels agissent :
 - » 1. Monsieur _____, Bourgmestre, demeurant à Liège, quai Van Beneden, numéro 24.
 - » 2. Monsieur _____, Secrétaire Communal, demeurant à Chênée, rue Basse Mehagne, 35.
- » En exécution d'une délibération du Conseil Communal du onze juillet mil neuf cent soixante-six, approuvée par Arrêté Royal du dix janvier mil neuf cent soixante-huit.
- » Laquelle Ville de Liège, représentée comme dit est, après que les représentants aient pris connaissance de l'acte qui précède et de ses annexes, a déclaré consentir et accepter les constitutions de servitudes actives et passives décrites au paragraphe « Servitudes conventionnelles » sous les numéros II 1b), et c), II 4 et II 6a) et b). Comme il est dit au chapitre III, paragraphe a) numéro 4 de l'acte d'échange intervenu entre la Ville de Liège et la Société _____ la Ville aura à pourvoir à l'éclairage public, au nettoyage ainsi qu'à l'entretien et au renouvellement du dallage, comme pour une voirie, de la galerie dépendant des BLOC I et II, le long de la rue des Croisiers et de la limite de la Bibliothèque Communale, tel qu'indiqué sous teinte grise au plan du rez-de-chaussée ci-annexé. »

V. — Comme indiqué au paragraphe précédent, cet acte de division initial a expressément prévu que chacun des deux fonds distincts juridiquement créés, BLOC I et BLOC II pourra à son tour être placé sous un nouveau régime de copropriété et de sous-indivision forcée, et que les dispositions de cet acte de division seront obligatoires et s'imposeront à tous les propriétaires, titulaires de droits réels ou occupants, actuels et futurs, dans le BLOC I.

La _____ envisageant de réaliser par parties les biens qui constitueront le Bloc I, a requis les Notaires soussignés, de constater authentiquement, comme suit, les dispositions de l'acte de base, du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur qui, dans le cadre de l'acte de division initial, régiront les biens privatifs et communs du Bloc I.

CHAPITRE II. — AUTORISATION DE BATIR — PLANS

A. — Les plans du Bloc I comme ceux des autres lots constituant l'Ensemble Culturel et Résidentiel des Chiroux, sont l'œuvre des Architectes de Liège.

Ils ont recueilli l'approbation des services compétents de la Ville de Liège, suivant autorisation numéro 44977 en date du huit décembre mil neuf cent soixante-sept.

B. — Sont déposés à l'instant par _____, pour être annexés au présent acte, les plans suivants du BLOC I :

I. *Partie inférieure à la toiture-terrasse :*

- plan du niveau du sous-sol,
- plan du niveau du rez-de-chaussée,
- plan du niveau du premier étage,
- plan des étages deux et trois.

II. *Toiture-terrasse :*

- plan de la toiture-terrasse et des locaux du quatrième étage.

III. *Partie supérieure à la toiture-terrasse :*

- plans des étages cinq à onze inclus,
- plan de la toiture.

IV. *Plans divers :*

- façades et coupes.

CHAPITRE III. — DESCRIPTION DU COMPLEXE

Remarques préliminaires importantes

1. — La description qui va suivre résulte de l'examen des plans ci-annexés.

Cependant, il se pourrait que, pour satisfaire aux nécessités de la construction ou répondre aux besoins d'amateurs, des modifications soient apportées, postérieurement à la signature du présent acte mais avant la réception définitive des parties communes, à la disposition et à la division en biens privatifs, particulièrement des niveaux de la toiture-terrasse et inférieure à celle-ci, ainsi que des parties et installations communes.

Sans porter préjudice aux stipulations habituelles en matière de construction de buildings et notamment à celles qui sont reprises ci-après (notamment Section H du présent chapitre), _____ promoteur et constructeur du BLOC I se réserve expressément :

a) le droit de diviser en plusieurs biens privés à la convenance des acquéreurs, les surfaces destinées à être réalisées privativement ; ce droit porte notamment sur les parties lisérées de bleu aux plans ci-annexés.

b) le droit de supprimer certains biens actuellement prévus comme privatifs et de les attacher à la copropriété ou à d'autres biens privatifs ; réciproquement, le droit de détacher des parties communes certains locaux pour les affecter à des biens privatifs.

c) le droit de modifier la composition, la superficie et l'emplacement des parties et installations communes, ou de créer de nouvelles parties et installations communes : de créer ou supprimer des communications entre parties communes et parties privatives ; de décider de l'affectation ou de la non-affectation de services ou appareillages communs à des parties privatives.

d) le droit de transformer la toiture-terrasse, actuellement considérée comme partie commune à l'ensemble du BLOC I, en parties privatives à rattacher aux locaux de ce niveau.

e) le droit en conséquence de répartir entre les propriétés privées modifiées, les quotités dans la copropriété générale ou spéciale ci-après déterminée.

sera seule juge des décisions à prendre dans ces éventualités, prenant maintenant et pour lors à l'égard des futurs propriétaires, l'engagement de ne pas aggraver leur participation dans les charges communes générales ou spéciales mais au contraire de les en dégrever dans le cas de création de biens privatifs supplémentaires.

2. — Dans le but de faciliter la gestion du BLOC I et de répartir le plus équitablement possible, les avantages et les charges de la vie en commun, le BLOC I a été divisé en trois entités distinctes, lesquelles comprennent, outre les biens privatifs avec les parties communes spéciales y affectées qui les composent, une quotité définitivement fixée dans les parties communes générales au BLOC I. Ces entités sont :

a) Entité « garages » : groupant tous les emplacements pour voitures, boxes, ateliers ou réserves aux niveaux du sous-sol et des étages un à trois.

b) Entité « magasins » : groupant tous les magasins ainsi que l'ensemble des locaux dénommé « BUREAU A » au niveau du rez-de-chaussée.

c) Entité « bureaux » : groupant tous les locaux lisérés de rouge, d'orange, de vert ou de jaune aux niveaux du sous-sol, du rez-de-chaussée et des étages un à onze.

Observation : La dénomination des trois entités n'implique pas que chacune d'elles ne peut être affectée qu'à des locaux à usage de sa dénomination.

L'entité « garages » peut très bien comprendre des bureaux ou magasins, l'entité « magasins » peut comporter des bureaux et l'entité « bureaux » peut comprendre des appartements résidentiels.

3. — Dans la description qui va suivre, les diverses parties du Complexe sont divisées en :

a) parties communes générales au BLOC I : celles qui intéressent l'ensemble des entités du BLOC I.

b) parties communes spéciales aux entités « garages » « magasins » et « bureaux » : celles qui se rattachent uniquement à l'une ou l'autre de ces entités.

c) parties privatives : celles qui sont constitutives des propriétés privées.

SECTION A. — SOUS-SOL

I. — Parties communes générales au Bloc I :

- Le terrain de deux mille deux cent nonante mètres carrés ;
- les fondations et l'ossature portante propre au BLOC I ;
- Les fondations des ossatures communes aux BLOCS I et II ;
- La mitoyenneté des murs séparatifs des BLOCS I et II ;
- Les murs séparatifs des parties communes et/ou privatives des diverses entités constituant le BLOC I ;
- Le bassin d'orage à l'angle de la rue du Méry et de la place du Vingt Août (liséré violet) ;
- le local de haute tension ; le sas d'accès.

II. — Parties communes spéciales :

A. à l'entité « garages » :

- l'aire de circulation et de manœuvre des voitures ;
- le local de l'extracteur et de ventilation des parkings (hachuré bleu) ;
- le dégagement, le sas, l'escalier, l'ascenseur et leur cage, le tout formant un ensemble délimité au plan du sous-sol par un liséré brun.

B. à l'entité « magasins » :

- le local de la chaufferie et son installation, la réserve de combustible et son appareillage, le local des compteurs à eau, le local basse tension et leur appareillage.

Observation : Le local des compteurs à eau de l'entité « magasins » est également destiné à recevoir les compteurs à eau de l'entité « garages » et le local basse tension de l'entité « magasins » est destiné à recevoir également les compteurs de l'entité « garages ».

C. à l'entité « bureaux » :

- un groupe de locaux délimité par un liséré jaune au plan du sous-sol et comprenant en principe : les locaux de la chaufferie, d'incinération des poubelles et de traitement des eaux avec leurs installations et appareillages, la réserve de combustible, la cabine à basse tension et son appareillage, le local des compteurs à eau et gaz, les dégagements, remise, l'escalier, les trois ascenseurs, les deux monte-dossiers et leurs cages.

III. — Parties privatives :

A. — Entité « garages » :

Les cinquante-six emplacements, simples et les deux emplacements doubles pour voitures, numéros 1 à 56 et 57-58, pouvant également constituer des réserves, archives, ou ateliers.

Le local réserve « R » entouré d'un liséré bleu.

B. — Entité « bureaux » :

Les deux locaux réserves entourés d'un liséré vert.

SECTION B. — REZ-DE-CHAUSSÉE

I. — Parties communes générales au Bloc I :

- L'ossature portante, les murs séparatifs des BLOCS I et II ;

— Les murs séparatifs des parties communes et ou privatives des diverses entités constituant le BLOC I :

— Les façades et ornements de façade.

II. — *Parties communes spéciales :*

A. — à l'entité « garages » :

— une gaine de ventilation (hachuré bleu), un hall avec escalier, ascenseur et leur cage (liséré brun).

B. — à l'entité « magasins » :

— la galerie couverte le long de la rue des Croisiers.

C. — à l'entité « bureaux » :

— un hall d'entrée avec sas, dégagement, locaux de réception, téléphone, toilettes, escalier, deux ascenseurs, et leurs cages.

Cet ensemble est délimité par un liséré jaune au plan du rez-de-chaussée.

— un autre ascenseur et sa cage, entouré d'un trait jaune dans le groupe de locaux sous liséré vert.

III. — *Parties privatives :*

A. — Entité « magasins » :

— un magasin, portant le numéro 1, à l'angle de la place du Vingt Août et de la rue des Croisiers, d'une superficie d'environ cent quatre vingt-sept mètres carrés vingt décimètres carrés ;

— trois magasins, portant les numéros 2, 3 et 4, à front de la rue des Croisiers, chacun d'une superficie d'environ cent vingt mètres carrés ;

— deux magasins portant les numéros 5 et 6, à front de la rue des Croisiers, chacun d'une superficie d'environ cent quatre vingt-neuf mètres carrés ;

— un ensemble de bureaux et locaux, à front de la place du Vingt Août, entouré d'un liséré bleu, d'une superficie approximative de quatre cent trente et un mètres carrés quatre vingts décimètres carrés, comprenant en principe : hall d'entrée, salle de guichets, bureaux divers, salle de réunion, archives et toilettes. Ensemble dénommé « BUREAU A ».

— un local entouré d'un liséré bleu portant la lettre D, à front de la rue du Méry, d'une superficie d'environ seize mètres carrés soixante décimètres carrés.

B. — Entité « bureaux » :

— un groupe de locaux, à l'angle de la place du Vingt Août et de la rue du Méry, d'une superficie de trois cent soixante mètres carrés environ, délimité au plan du rez-de-chaussée par un liséré orange, comprenant en principe : un hall, des guichets, des parloirs, des toilettes, un vestiaire, et des bureaux ; ensemble dénommé « BUREAU B ».

— un groupe de locaux, rue du Méry, d'une superficie de deux cent cinq mètres carrés six décimètres carrés environ, délimité au plan par un liséré vert, comprenant en principe : salles d'attente et de réception, cabinets médicaux, box de déshabillage, toilettes, réserve ; ensemble dénommé « BUREAU C ».

Observation : Il est ici rappelé qu'aux termes de l'acte d'échange intervenu entre la Ville de Liège, cette dernière s'est engagée à pourvoir à l'éclairage public, au nettoyage, à l'entretien et au renouvellement du dallage, comme pour une voirie, de la galerie couverte, le long de la rue des Croisiers.

SECTION C. — PREMIER ÉTAGE

I. — Parties communes générales au Bloc I :

- L'ossature portante et les murs séparatifs des BLOCS I et II ;
- Les murs séparatifs des parties communes et/ou privatives des diverses entités constituant le BLOC I ;
- Les façades et ornements de façade.

II. — Parties communes spéciales :

A. à l'entité « garages » :

- l'aire de circulation et de manœuvre des voitures ;
- la gaine de ventilation (hachuré bleu) ;
- le hall avec gaine d'ascenseur et cage d'escalier (liséré brun).

B. à l'entité « bureaux » :

- une cage d'ascenseur avec sas (liséré jaune) ;
- un hall avec deux ascenseurs, escalier et débarras (liséré jaune).

III. — Parties privatives :

A. Entité « garages » :

Soixante-quatre emplacements simples numéros 1 à 64 et trois emplacements doubles numéros 65-66 et 67 pour voitures, pouvant également constituer des réserves, archives ou ateliers.

B. Entité « bureaux » :

Un local réserve ou archives entouré d'un liséré orange. Ce local réserve pourra être transformé en partie, de manière à y aménager des emplacements pour voitures ayant un accès direct à l'aire de manœuvre des emplacements pour voitures de ce niveau ; dans ce cas, les emplacements dont il s'agit interviendront dans les frais communs spéciaux à l'entité garage au prorata de leur nombre, au même titre que les emplacements pour voitures simples, l'ensemble de ce local continuant cependant à intervenir dans les frais communs spéciaux à l'entité bureaux, comme prévu au présent acte et au règlement de copropriété.

Et pour le cas où ces emplacements pour voitures seraient réalisés, il est, dès à présent, créé une servitude réelle et perpétuelle de passage sur l'aire de manœuvre du premier étage du BLOC I pour permettre l'entrée et la sortie des véhicules par les rampes montantes et descendantes du BLOC II.

SECTION D. — ETAGES DEUX ET TROIS.

I. — Parties communes générales au Bloc I :

- L'ossature portant les murs séparatifs des BLOCS I et II ;
- Les murs séparatifs des parties communes et/ou privatives des diverses entités du BLOC I ;
- Les façades et ornements de façade.

II. — Parties communes spéciales :

A. à l'entité « garages » :

- l'aire de circulation et de manœuvre des voitures ;

- un hall avec escalier et gaine d'ascenseur (liséré brun) ;
- la gaine de ventilation.

B. à l'entité « bureaux » :

- un hall avec escalier, deux ascenseurs et débarras (liséré jaune) ;
- un sas avec ascenseur (liséré jaune).

III. — Parties privatives :

Entité « garages » :

— Au deuxième étage :

Soixante-trois emplacements simples pour voitures numéros 1 à 63.
Cinq emplacements doubles pour voitures, numéros 64 à 68.

— Au troisième étage :

Soixante-deux emplacements simples pour voitures numéros 1 à 62.
Cinq emplacements doubles pour voitures, numéros 64 à 68.

SECTION E. — ETAGE QUATRE

I. — Parties communes générales au Bloc I :

- L'ossature portante et les murs séparatifs des BLOCS I et II ;
- Les murs séparatifs des parties communes et/ou privatives des entités du BLOC I ;
- La toiture-terrasse d'une superficie de mille quatre cent cinq mètres carrés environ ou, dans le cas de construction sur cette toiture-terrasse, la partie restant libre.
- Les façades et ornements de façade.

II. — Parties communes spéciales :

A. à l'entité « garages » :

- un hall, un escalier, le cabanon de l'ascenseur et sa machinerie (liséré brun).

B. à l'entité « bureaux » :

- un hall avec toilette, escalier et deux ascenseurs ;
 - un hall avec ascenseur.
- Ces deux groupes entourés d'un liséré jaune.

III. — Parties privatives :

Un ensemble de locaux et bureaux divers, avec patio, d'une superficie d'environ neuf cent nonante-neuf mètres carrés quarante décimètres carrés, entouré d'un liséré rouge au plan du quatrième étage.

Observation : La se réserve le droit d'aménager à des fins privatives, totalement ou partiellement, la partie de la toiture-terrasse sur laquelle l'édification de construction serait administrativement autorisée et d'y ériger des constructions à un étage, dont la description et l'affectation ne peuvent encore être précisées. Ces constructions destinées à la vente seraient rattachées aux bureaux constitutifs du quatrième étage sans modification des quotités afférentes à ces bureaux dans les parties communes générales au BLOC I et spéciales à l'entité « bureaux ». L'assise de ces constructions sur la toiture-

terrasse, les constructions elles-mêmes avec tout leur équipement et appareillage généralement quelconques, ainsi que leurs toitures, constitueront des éléments privés.

Dans le cas où userait du droit qu'elle s'est ainsi réservé, seule la partie restant libre de la toiture-terrasse constituerait une partie commune générale au BLOC I et son entretien, renouvellement ou remplacement entrerait dans les charges communes générales au BLOC I.

Par contre, l'entretien, le renouvellement ou le remplacement de la partie de la toiture-terrasse qui serait surmontée de constructions, dans le cadre de la réserve formulée par , incombera aux propriétaires de ces constructions privées.

se réserve aussi le droit de céder tout ou partie de la toiture-terrasse au niveau du quatrième étage, pour la rattacher à l'ensemble de bureaux de ce niveau, auquel cas la partie cédée deviendrait un bien privé constituant une extension de la propriété privée dénommée ensemble de bureaux du quatrième étage, sans augmentation des quotités de cette dernière dans les parties communes générales au BLOC I et spéciales à l'entité « Bureaux » ; l'entretien, la réparation et le remplacement de la partie de toiture cédée incomberont dans ce cas, à la propriété privée à laquelle elle est adjointe, de même que la responsabilité de tous inconvénients découlant pour les autres propriétés privées et communes générales et spéciales, de cette toiture-terrasse devenue privée.

se réserve également le droit de transformer tout ou partie des emplacements pour voitures des ÉTAGES UN, DEUX ET TROIS, en bureaux accessibles notamment par escaliers et ascenseurs partant d'un magasin du rez-de-chaussée.

est au surplus autorisée à clôturer par des cloisons et portes ou volets, un certain nombre d'emplacements pour voitures et l'aire de circulation ou de manœuvre comprise entre ces emplacements, auquel cas cette partie de l'aire de circulation ou de manœuvre deviendra une partie privée comme les emplacements qu'elle dessert, sans modification des quotités dans les parties communes générales ou spéciales et son entretien, réparation ou remplacement incombera aux emplacements pour voitures intéressés.

Cette modification ne pourra être réalisée qu'avant la réception définitive de l'entité « garages » et pour autant qu'elle n'entrave pas l'accès des autres emplacements pour voitures.

SECTION F. — ETAGES-TYPES CINQ A ONZE INCLUS

I. — Parties communes générales au Bloc I :

- l'ossature portante ;
- les façades et ornements de façade.

II. — Parties communes spéciales :

A l'entité « bureaux »

A chacun de ces niveaux :

- un hall avec escalier et ascenseur (liséré jaune) ;
- un hall avec toilette, vestiaire, escalier et deux ascenseurs (liséré jaune).

III. — Parties privées :

A chacun de ces niveaux :

— Un ensemble de bureaux et locaux divers, d'une superficie d'environ six cent nonante-cinq mètres carrés nonante-quatre décimètres carrés, limité par un liséré rouge au cinquième étage, vert aux étages six à onze.

Observation :

— La disposition des bureaux et ou locaux constitutifs des parties privatives des étages quatre et cinq à onze, est uniquement exemplative, les acquéreurs de ces niveaux pouvant les diviser et répartir comme ils l'entendront, sous réserve, évidemment, de se conformer aux prescriptions des présentes et de leurs annexes.

— Les locaux des niveaux des étages quatre, et cinq à onze, pourront être utilisés comme polyclinique avec salles de radiographie, de rééducation et de gymnastique, et cætera.

SECTION G. — TOITURE

I. — *Parties communes générales au Bloc I :*

— La toiture de la tour et celle des cabanons d'ascenseurs, les cheminées et aéra.

II. — *Parties communes spéciales, à l'entité « bureaux » :*

- Les cabanons des ascenseurs, toitures non comprises ;
- Les machineries des ascenseurs.

SECTION H. — REMARQUES DIVERSES CONCERNANT LE CHAPITRE III

1. — Les superficies des biens privatifs ci-avant exprimées, sont calculées d'axe en axe des murs mitoyens. Elles pourront toujours subir des modifications ne dépassant pas deux pour cent.

2. — Il est précisé que les descriptions faites ci-dessus sont celles des biens privatifs normaux, c'est-à-dire celles qui sont prévues théoriquement par le Constructeur, sous réserve des modifications à la composition des biens qui seront apportées au fur et à mesure des ventes, pour répondre aux convenances des amateurs qui se présenteront.

En conséquence, la composition des biens privatifs, avec les quotités y afférentes dans les parties communes, ne se trouvera définitivement fixée que par l'acte authentique de vente qui constituera le titre d'acquisition du futur propriétaire.

3. — La construction du BLOC I est régie par le cahier contenant l'état descriptif des parties privatives et des matériaux à employer, la description générale des travaux et la description des parties communes, dressé par Messieurs les Architectes de Liège.

Un exemplaire, signé pour accord par les représentants de _____ et par les Architectes, est déposé ce jour au rang des minutes du Notaire BRAAS, sous-signé.

Ce document n'ayant qu'une utilité temporaire, ne sera pas soumis à la formalité de la transcription hypothécaire.

Une copie en sera remise par les soins de _____ ou des Architectes, aux futurs acquéreurs de propriétés privatives dans le complexe, à leur demande.

4. — Sous réserve de l'avis des Architectes de l'immeuble, le constructeur aura le droit de modifier, jusqu'à réception définitive des parties communes, la configuration, la disposition et les superficies des locaux communs, à charge de faire constater dans un acte authentique, dont les frais lui incomberont, les modifications apportées ultérieurement à la disposition et aux plans annexés aux présentes.

Avec la même réserve, le constructeur aura le droit en cours de construction, d'apporter des changements qu'il jugera nécessaires ou utiles dans les matériaux et accessoires primitivement prévus à condition de les remplacer par d'autres de qualité égale ou supérieure et de valeur esthétique équivalente. Ces changements ne pourront avoir pour effet de diminuer la solidité et la résistance de l'immeuble. A ce sujet, il est dès maintenant spécifié, en modification de ce qui était primitivement prévu que, suite à des conventions intervenues avec la Ville de Liège concernant le placement de revêtements préfabriqués en façades et à l'expérience acquise dans la construction de hauts immeubles, tant en Belgique qu'à l'étranger, les carrelages amovibles prévus aux terrasses et coursives seront supprimés ; en conséquence dans le but de mieux assurer l'étanchéité, d'améliorer l'aspect et de faciliter l'entretien du bâtiment, le revêtement des dites terrasses et coursives fera partie intégrante des dits éléments préfabriqués.

Est encore prévue la possibilité pour le constructeur avec l'accord des architectes du Centre, et moyennant les autorisations administratives nécessaires, de modifier l'aspect architectural des façades des niveaux inférieurs à la toiture-terrasse, pour les rendre plus adéquates à leur utilisation ou aux besoins des acquéreurs.

Enfin, le constructeur se réserve le droit jusqu'à l'agrégation définitive des parties communes, d'apporter toutes modifications aux façades, aux accès extérieurs, aux accès à la toiture, pour autant que ces modifications soient justifiées dans le chef du constructeur ou lui soient imposées par les pouvoirs publics dans le but de garantir une évacuation plus aisée des occupants du Bloc I en cas d'incendie, de force majeure, de faits de guerre ou autres sinistres.

5. — RÉUNION DE BIENS PRIVATIFS :

La réunion d'un bien privatif avec un ou plusieurs autres de même niveau ou d'un niveau inférieur ou supérieur, est possible, mais à la condition que cette réunion soit autorisée par le constructeur, jusqu'à agrégation définitive des parties communes et, après ce terme, par l'Assemblée Générale des Copropriétaires, pour autant que l'état des constructions le permette et que tous frais de réunion, en ce compris les frais et honoraires des architectes et ingénieurs à désigner par le constructeur ou l'assemblée générale, soient supportés exclusivement par le propriétaire des biens réunis, à qui incombera également la responsabilité des travaux et de leurs suites.

Les biens privatifs ainsi réunis pourront être scindés dans la suite, moyennant les mêmes autorisations, charges et responsabilité, soit pour leur rendre leur consistance primitive, soit pour leur donner une nouvelle configuration.

6. — se réserve d'apporter, avant la réception définitive, des modifications aux plans primitivement prévus pour tous ou certains niveaux du Bloc I, et plus spécialement de transformer tout ou partie des parkings des étages un à trois en locaux à usage de bureaux ou autre et locaux accessoires et, dans ce cas, d'aménager un accès direct au départ de l'un ou l'autre magasin du rez-de-chaussée vers les étages un, deux et/ou trois par la création de cages d'escalier et d'ascenseurs et de leur machinerie.

Les quotités dans les parties communes générales et spéciales rattachées aux emplacements pour voitures ainsi transformés en bureaux, et celles afférentes aux emplacements pour voitures supprimés pour la création des cages d'escaliers et des ascenseurs, seront rattachées aux bureaux desservis par ces installations.

Ces installations seront la propriété des bureaux desservis qui en assureront notamment l'entretien, la réparation, le coût de fonctionnement et le paiement des primes d'assurances.

Dans le cas où réaliserait cette transformation, le chauffage des bureaux ainsi créés serait assuré par la chaufferie centrale de l'entité « magasins » et les bureaux bénéficiaires de ce chauffage devront intervenir dans les frais de consommation, entretien, réparation et remplacement des installations en proportion du cube de ces bureaux par rapport au cube des magasins et bureaux du rez-de-chaussée desservi par cette installation. Ce calcul sera effectué par l'architecte de l'Immeuble.

7. — PROTECTION CONTRE L'INCENDIE :

Un important ensemble de mesures a été prévu pour protéger les occupants du complexe contre les risques de l'incendie ; on y relève que les constructions seront réalisées suivant les modifications au règlement sur les bâtisses du vingt-six avril mil neuf cent soixante-cinq, prescriptions de la catégorie C, auxquelles il y a lieu d'ajouter les mesures de protection reprises à l'annexe du quatre décembre mil neuf cent soixante-sept, à l'autorisation de bâtir du huit décembre mil neuf cent soixante-sept concernant B et C immeubles de bureaux.

8. — ETAGES OU CONSTRUCTIONS SUPPLÉMENTAIRES :

se réserve, avec l'autorisation des administrations compétentes, d'augmenter le nombre des étages de la Tour de bureaux.

9. — Les propriétaires de l'« entité BUREAUX » auront le droit d'édifier à leurs frais, risques et périls, les locaux techniques qui leur seraient nécessaires sur la toiture de la tour de bureaux, moyennant obtention des autorisations administratives requises et ce sans modification de leurs quotités dans la copropriété générale. L'entretien, le remplacement ou le renouvellement de ces constructions et toitures seraient à charge des propriétaires intéressés.

CHAPITRE IV. — DIVISION DU COMPLEXE

SECTION I. — DIVISION EN ENTITÉS DISTINCTES.

Comme il apparaît à la lecture de la description du complexe, faisant l'objet du Chapitre III du présent acte, plusieurs entités distinctes peuvent y être relevées.

Le présent chapitre a pour objet la division du complexe :

1° en diverses entités, lesquelles comprendront chacune, comme accessoire indispensable des fonds distincts qui la composent, une quotité dans la copropriété des parties communes générales au Bloc I et des parties communes spéciales à l'entité envisagée.

2° en propriétés privées, dont la composition est décrite au Chapitre III et dont la définition est précisée au Règlement Général de Copropriété ci-annexé.

1. — *Division en entités distinctes :*

La division en entités ou sous-indivisions distinctes est fondée sur l'identité d'intérêts qui existera entre les propriétaires de certains biens privatifs ainsi que sur les services et locaux communs qui y seront éventuellement attachés.

Malgré cette division, ces différentes entités posséderont une quote-part des parties communes générales au BLOC I.

... constructeur du Bloc I, procède à la division du complexe, en trois entités ou sous-indivisions, qui sont :

a) l'entité « garages », formée des emplacements pour parkings et, ou boxes pour voitures, atelier et réserves, au sous-sol et aux étages un, deux et trois du complexe, avec leurs accès, aires de manœuvres et autres choses ou appareillages communs.

b) l'entité « magasins », comprenant au niveau du rez-de-chaussée les six magasins à front de la rue des Croisiers, le grand bureau ayant façade à la place du Vingt Août dénommé « Bureau A », et le local rue du Méry, désigné par la lettre D.

L'ensemble des locaux formant cette entité est entouré d'un liseré bleu au plan du rez-de-chaussée du Bloc I.

Observation : ... se réserve le droit de diviser certains magasins en deux ou plusieurs magasins comme aussi de réduire la surface de certains et d'augmenter la superficie d'autres. Il est également précisé que ces locaux peuvent aussi être utilisés à usage de bureaux.

c) l'entité « bureaux », formée de l'ensemble des locaux portant cette dénomination sis aux sous-sol, rez-de-chaussée, premier étage, quatrième étage et étages cinq à onze (teintes jaune, verte, rouge et orange).

Remarques :

a) la division, faite ci-après, de la copropriété générale entre les diverses entités, est faite de manière définitive et irrévocable ; mais la répartition de la quote-part de chaque entité entre les propriétés privées la constituant, est établie ci-dessous à titre exemplatif et pourra subir des modifications suivant les circonstances, soit à l'initiative de ... soit dès réunion de la première assemblée générale des copropriétaires d'une entité, à l'initiative de celle-ci.

b) il en sera de même pour la répartition des parties communes spéciales à chaque entité.

c) chacune des entités pourra donc être placée sous un nouveau régime de copropriété et de sous-indivision forcée, mais sans pouvoir porter préjudice à la division de base résultant du présent acte.

d) les décisions concernant les objets qui précèdent seront prises librement par l'assemblée générale des copropriétaires de l'entité intéressée, statuant dans les conditions spéciales de présence et de majorité prévues à l'Article I — A du Règlement Général de Copropriété et sans aucune intervention des copropriétaires des autres entités.

e) il est précisé que, si des locaux d'une entité sont rattachés privativement à des locaux d'une autre entité, ils n'en conservent pas moins leur part dans leur entité de base.

2. — La division de chaque entité en propriétés privées se fera, en principe, comme il est indiqué dans la description de chacune de ces propriétés faite au Chapitre III, étant entendu que cette division est exemplative et que, comme dit ci-avant, la consistance définitive de chaque propriété privée résultera de l'acte notarié constituant le titre de propriété de son acquéreur.

SECTION II. — MISE SOUS LE RÉGIME DE LA PROPRIÉTÉ HORIZONTALE ET DE LA COPROPRIÉTÉ FORCÉE ET PERMANENTE

déclare, par l'organe de ses mandataires, et en exécution de l'article 577bis du Code civil, vouloir opérer la division du Bloc I en parties privatives et en parties communes, générales et spéciales, et créer des biens immobiliers

distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs ou par décès et de tous autres contrats. Chacun de ces biens comprend une partie en propriété privative et exclusive, une quote-part dans les parties communes au BLOC I et spéciales à l'entité dont il dépend, en état de copropriété et indivision forcée et permanente.

En conséquence, chaque bien privé tel qu'il sera déterminé dans l'acte constituant le titre de propriété de son acquéreur, constituera une entité juridique dans le chef de son propriétaire, et comprendra, en un ensemble indivisible, les parties en propriété privative proprement dites et, comme accessoire indispensable, la fraction ci-après fixée dans les parties communes générales au BLOC I et spéciales à l'entité dont il dépend.

Il en résulte que l'aliénation d'un bien privatif comporte nécessairement l'aliénation simultanée de la partie privative proprement dite et de la quotité des parties communes générales ou spéciales, qui en est l'accessoire. De même, l'hypothèque et tout autre droit réel portant sur un bien privatif grèvent à la fois la partie en propriété privative et exclusive et les quotités des parties communes qui y sont inséparablement attachées.

Remarque :

Sauf les exceptions pouvant résulter du présent acte, de ses annexes ou de décisions valablement prises par l'assemblée générale des copropriétaires intéressés, la participation de chaque propriétaire et/ou occupant de biens privatifs, dans les droits, avantages, obligations et charges résultant du régime de la copropriété, sera proportionnelle aux quotités dans les parties communes, générales ou spéciales, attachées à chaque bien privatif.

SECTION III. — PARTIES COMMUNES GÉNÉRALES AU BLOC I

Répartition entre les diverses entités ou sous-indivisions :

Ces parties communes sont divisées en cent mille/cent millièmes et réparties forfaitairement comme suit entre les divers biens privatifs constitutifs du BLOC I :

1° Entité « Garages » à laquelle sont attribués trente-six mille sept cent trente-cinq/cent millièmes des parties communes générales :

a) *Sous-sol :*

A chacun des cinquante-six emplacements simples pour voitures, numéros 1 à 56, correspondront cent trente-trois/cent millièmes, soit au total : sept mille quatre cent quarante-huit/cent millièmes 7.448/100.000

A chacun des deux emplacements doubles pour voitures, numéros 57 et 58, correspondront deux cent quarante-quatre/cent millièmes, soit au total : quatre cent quatre vingt-huit/cent millièmes 488/100.000

Au local réserve du sous-sol, figuré sous la lettre « R » correspondront cent douze/cent millièmes 112/100.000

b) *Premier étage :*

A chacun des soixante-quatre emplacements simples pour voitures, numéros 1 à 64, correspondront cent trente-cinq/cent millièmes, soit au total : huit mille six cent quarante/cent millièmes 8.640/100.000

A chacun des trois emplacements doubles pour voitures, numéros 65, 66 et 67, correspondront deux cent quarante-quatre cent millièmes, soit au total : sept cent trente-deux cent millièmes 732/100.000

c) Deuxième étage :

A chacun des soixante-trois emplacements simples pour voitures, numéros 1 à 63, correspondront cent trente-cinq/cent millièmes, soit au total : huit mille cinq cent cinq/cent millièmes 8.505/100.000

A chacun des cinq emplacements doubles pour voitures, numéros 64 à 68, correspondront deux cent quarante-quatre/cent millièmes, soit au total : mille deux cent vingt/cent millièmes 1.220/100.000

d) Troisième étage :

A chacun des soixante-deux emplacements simples pour voitures, numéros 1 à 62, correspondront cent trente-cinq/cent millièmes, soit au total : huit mille trois cent septante/cent millièmes 8.370/100.000

A chacun des cinq emplacements doubles pour voitures, numéros 64 à 68, correspondront deux cent quarante-quatre/cent millièmes, soit au total : mille deux cent vingt/cent millièmes 1.220/100.000

2° Entité « Magasins » à laquelle sont attribuées onze mille quarante-quatre/cent millièmes des parties communes générales :

Au magasin numéro 1, correspondront mille cinq cent quatre-vingt-cinq/cent millièmes 1.585/100.000

Au magasin numéro 2, correspondront mille treize/cent millièmes 1.013/100.000

Au magasin numéro 3, correspondront mille treize/cent millièmes 1.013/100.000

Au magasin numéro 4, correspondront mille treize/cent millièmes 1.013/100.000

Au magasin numéro 5, correspondront mille quatre cent soixante-neuf/cent millièmes 1.469/100.000

Au magasin numéro 6, correspondront mille quatre cent soixante-neuf/cent millièmes. 1.469/100.000

Au bureau A, correspondront trois mille trois cent soixante-huit/cent millièmes 3.368/100.000

Au local D rue du Méry, correspondront cent quatorze/cent millièmes 114/100.000

3° Entité « Bureaux » à laquelle sont attribués cinquante-deux mille deux cent vingt et un/cent millièmes :

a) Sous-sol :

A la réserve, entourée d'un liseré vert, correspondront cent cinq/cent millièmes 105/100.000

b) Rez-de-chaussée :

Au bureau B correspondront trois mille cinquante-neuf/cent millièmes 3.059/100.000

Au bureau C correspondront mille sept cent trente-sept cent millièmes	1.737/100.000
<i>c) Premier étage :</i>	
Au local réserve, entouré d'un liséré orange, correspondront huit cent septante-huit cent millièmes	878/100.000
<i>d) Quatrième étage :</i>	
A l'ensemble de bureaux correspondront sept mille huit cent quatre vingt-six/cent millièmes	7.886/100.000
<i>e) Etages cinq à onze inclus :</i>	
A l'ensemble de bureaux de chacun de ces niveaux correspondront cinq mille cinq cent huit/cent millièmes, soit ensemble : trente-huit mille cinq cent cinquante-six/cent millièmes	38.556/100.000
Total : cent mille/cent millièmes	<u>100.000/000.000</u>

SECTION IV. — PARTIES COMMUNES SPÉCIALES AUX GARAGES

Ces parties communes sont divisées en cent mille/cent millièmes et réparties comme suit :

A chacun des cinquante-six emplacements simples du sous-sol correspondront trois cent soixante-trois/cent millièmes, soit au total : vingt mille trois cent vingt-huit/cent millièmes	20.328/100.000
Au local Réserve « R » correspondront deux cent vingt-quatre/cent millièmes	224/100.000
A chacun des cent quatre vingt-neuf emplacements simples pour voitures des étages un à trois, correspondront trois cent soixante-sept/cent millièmes, soit au total : soixante-neuf mille trois cent soixante-trois/cent millièmes	69.363/100.000
A chacun des emplacements doubles pour voitures, numéros 57 et 58 du sous-sol, 65, 66 et 67 du premier étage, 64, 65, 66, 67 et 68 du deuxième étage, correspondront six cent septante-deux/cent millièmes, soit au total : six mille sept cent vingt/cent millièmes	6.720/100.000
A chacun des emplacements doubles pour voitures, numéros 64, 65, 66, 67 et 68 du troisième étage, correspondront six cent septante-trois/cent millièmes, soit au total : trois mille trois cent soixante-cinq/cent millièmes .	3.365/100.000
Total : cent mille/cent millièmes	<u>100.000/000.000</u>

SECTION V. — PARTIES COMMUNES SPÉCIALES A L'ENTITÉ « MAGASINS »

Ces parties communes sont divisées en cent mille/cent millièmes et réparties comme suit :

Au magasin numéro 1, correspondront quatorze mille trois cent cinquante-deux/cent millièmes.	14.352/100.000
--	----------------

Au magasin numéro 2, correspondront neuf mille cent septante-deux cent millièmes	9.172/000.000
Au magasin numéro 3, correspondront neuf mille cent septante-deux cent millièmes	9.172/100.000
Au magasin numéro 4, correspondront neuf mille cent septante-deux/cent millièmes	9.172/100.000
Au magasin numéro 5, correspondront treize mille trois cent deux/cent millièmes	13.302/100.000
Au magasin numéro 6, correspondront treize mille trois cent deux/cent millièmes	13.302/100.000
Au bureau A, correspondront trente mille quatre cent nonante-six/cent millièmes	30.496/100.000
Au local D, correspondront mille trente-deux/cent millièmes	1.032/100.000
Total : cent mille/cent millièmes	<u>100.000/000.000</u>

SECTION VI. — PARTIES COMMUNES SPÉCIALES À L'ENTITÉ « BUREAUX » :

Ces parties communes sont divisées en cent mille/cent millièmes et réparties comme suit :

<i>Sous-sol</i> : à la réserve entourée d'un liséré vert, correspondront deux cent un/cent millièmes	201/100.000
<i>Rez-de-chaussée</i> :	
Au bureau B correspondront cinq mille huit cent cinquante-cinq/cent millièmes	5.855/100.000
Au bureau C correspondront trois mille trois cent vingt-cinq/cent millièmes	3.325/100.000
<i>Premier étage</i> : Au local d'archives de ce niveau correspondront mille six cent quatre vingt-un/cent millièmes	1.681/100.000
<i>Quatrième étage</i> : à l'ensemble de bureaux de ce niveau, correspondront quinze mille cent deux/cent millièmes	15.102/100.000
<i>Etages cinq à onze inclus</i> : à l'ensemble de bureaux constitutifs de chacun de ces niveaux correspondront dix mille cinq cent quarante-huit/cent millièmes, soit au total : septante-trois mille huit cent trente-six/cent millièmes	73.836/100.000
Total : cent mille/cent millièmes	<u>100.000/000.000</u>

SECTION VII. — PARTIES COMMUNES SPÉCIALES ÉVENTUELLES

Comme il est dit ci-avant, il se pourrait que certaines parties et certains appareillages y décrits, soient à l'usage de plusieurs biens privatifs distincts. Dans ce cas, ils constitueraient une partie commune spéciale à ceux-ci et leur régime ainsi que leur répartition entre les propriétés privées auxquelles ils seraient communs, seront fixés souverainement par _____ au moment de la signature de l'acte notarié de vente de la première de ces propriétés, lequel acte, dans ses dispositions relatives à la division de ces parties communes, aura la valeur d'un acte

de base complémentaire, opposable aux futurs acquéreurs des biens privatifs auxquels ces parties communes spéciales seront attachées ; les dits acquéreurs devront reconnaître dans leur titre d'acquisition qu'ils sont au courant de cet acte de base complémentaire et qu'ils y donnent leur entière adhésion.

CHAPITRE V. — RÈGLES GÉNÉRALES RELATIVES A LA VENTE DES BIENS PRIVATIFS A CONSTRUIRE

A. — Généralités :

Le BLOC I à ériger par est destiné à la vente des biens privatifs ; chacun de ces biens possédant une quote-part dans les parties communes générales au BLOC I et spéciales à l'une ou l'autre des entités qui le composent.

procèdera à la vente soit des biens privatifs construits et parachevés, soit des biens privatifs en cours de construction.

Dans le cas où la vente portera sur des biens privatifs EN COURS DE CONSTRUCTION, il sera tenu compte des règles, clauses et stipulations suivantes :

1° Le contrat de vente sera conclu au moment où l'amateur acquerra les quotités du sol afférentes au bien privatif acquis.

2° La détermination exacte des biens privatifs acquis sera faite à ce moment ; seront notamment précisées les modifications éventuelles intérieures des biens privatifs acquis ou relatives à l'incorporation de plusieurs biens privatifs en un seul, sous les conditions prévues tant aux présentes qu'au Règlement Général de Copropriété.

3° Le prix de vente du bien privatif sera également fixé à ce moment et constituera un forfait absolu.

En principe, le prix d'un bien privatif, comprend le coût de la construction, de l'équipement et du parachèvement (peintures et honoraires des architectes et ingénieurs compris) du dit bien avec la quote-part de celui-ci dans le coût de la construction et du parachèvement des parties communes, tel que le tout est décrit au cahier descriptif susvanté.

Cependant, en vertu des conventions particulières, il se pourrait que tout ou partie de l'équipement et du parachèvement propres aux biens privatifs vendus soient réservés par l'acquéreur. Dans ce cas, il en sera fait mention de manière précise à l'acte de vente et le prix de vente sera fixé en fonction de ces réserves.

4° L'acquéreur contractant en cours de construction devra payer lors de la signature de l'acte authentique d'achat, la contre-valeur des travaux déjà exécutés à ce moment, concernant le bien acquis, en même temps que le prix de la quotité de terrain y attachée.

5° devra construire, ce à quoi elle s'engage expressément, au minimum sur la base du cahier descriptif établi par Messieurs les Architectes POSKIN et BONHOMME, de Liège, et de la description faite par eux, des matériaux à mettre en œuvre et des fournitures à faire.

Un exemplaire de ce cahier descriptif sera remis, par les soins de à chaque acquéreur de biens privatifs, à sa demande, à l'occasion de son acquisition, ce qu'il devra reconnaître expressément dans le dit acte.

Les plans et bordereaux décrivant l'exécution et l'emplacement de l'ossature en béton seront censés connus de l'acquéreur et pourront être consultés au Bureau de

6° s'engage dès maintenant, y obligeant ses héritiers, ayants droit et ayants cause, à construire et parachever le « Bloc 1 » suivant les plans et cahier descriptif susvisés, de la manière suivante :

a) *les biens privés*, dans le délai de cinquante mois à partir de la date de la signature de l'acte de base ; ce délai est fixé en fonction de l'obligation de réaliser l'ensemble de la construction en deux phases.

b) *les parties communes*, dans le délai de six mois à compter de l'achèvement du dernier bien privé.

Toutefois, ces délais d'achèvement seront prolongés du nombre de jours perdus, par suite de cas fortuits ou de force majeure tels que, par exemple, grève générale ou partielle, lock-out, guerre, troubles, pluies persistantes, gelées ou tous autres événements indépendants de la volonté du constructeur. En ce qui concerne les acquéreurs de biens privés, le délai sera également prolongé suivant l'importance des travaux supplémentaires qui auront été commandés au constructeur, lequel fixera la durée de cette prolongation.

7° Etant donné le caractère indivisible de la construction et le fait que l'exécution intégrale des travaux intéresse la masse des propriétaires, aucun futur propriétaire ne pourra, de sa seule autorité, résilier le contrat conclu entre lui et , laquelle se reconnaît responsable envers les autres propriétaires de la défaillance d'un de ses contractants.

8° La cessation de l'activité de quelle qu'en soit la cause, ne mettra pas fin au contrat intervenu ; ses ayants cause et successeurs à tous titres devront prendre solidairement et indivisiblement les mesures nécessaires pour assurer l'exécution du contrat.

9° Les architectes du complexe ont la direction et la surveillance des travaux de construction des biens privés jusqu'à la prise de possession par les propriétaires après agrégation provisoire des biens.

Le propriétaire qui voudrait recourir à ses frais aux services de ses propres conseillers techniques ou ouvriers, notamment pour des travaux de finition, est tenu d'en aviser et de prendre accord avec elle, afin d'assurer une bonne coordination des travaux et le respect de l'organisation du chantier ; les ouvriers chargés de travaux de finition devront être agréés par

Seuls, les représentants de la Société constructeur, les Architectes de l'immeuble et le personnel occupé à la construction, ont accès au chantier. Si des propriétaires voulaient visiter celui-ci, ils devraient y être autorisés spécialement par ceci pour des raisons de sécurité et de bonne tenue du chantier.

B. — Paiements :

Les acquéreurs d'un bien privé verseront au constructeur le montant du prix convenu, outre le montant de la taxe de transmission ou de la taxe à la valeur ajoutée y relative, au fur et à mesure de l'avancement des travaux et suivant l'échelle des paiements prévus dans l'acte de vente.

Les versements appelés sont exigibles dans les quinze jours de leur échéance ; toutes sommes appelées seront productives de plein droit et sans mise en demeure, jusqu'au paiement intégral, d'un intérêt au taux de HUIT FRANCS POUR CENT l'an, net de tous impôts, sans préjudice à toutes inscriptions hypothécaires que le constructeur sera autorisé à requérir sur les biens vendus au propriétaire défaillant.

Par contre, toute somme versée anticipativement par l'acquéreur et acceptée comme telle par , produira en sa faveur, depuis le jour du paiement, jusqu'à la date d'exigibilité prévue au contrat de vente, un intérêt au taux de six francs pour cent brut.

C. — Agréations :

1. — Avant la mise du bien privatif à la disposition de son propriétaire, un état des lieux complet et détaillé sera dressé contradictoirement par les Architectes et l'acquéreur ou son mandataire, dans le but de faire apparaître les manquants, travaux rectificatifs, réparations et finitions à exécuter.

L'exécution correcte et complète de ceux-ci emportera agréation définitive du bien privatif ; cette agréation sera constatée par une mention bilatérale au pied du dit état des lieux.

L'occupation du bien privatif ne pourra se faire avant la rédaction de l'état des lieux ; toute occupation antérieure à celui-ci vaudra de plein droit agréation définitive et dégagera les Architectes et le constructeur, de toutes obligations et de toutes responsabilités, sauf ce qui est dit ci-après.

2. — Quant à l'agréation des parties communes générales ou spéciales, elle sera acquise aux termes d'une procédure identique, réalisée entre les Architectes et le constructeur d'une part et d'autre part, le ou les mandataires désignés à cet effet, par la première assemblée générale des copropriétaires de l'entité intéressée ou du BLOC I, selon le cas. La désignation de ces mandataires devra être portée à l'ordre du jour de la première assemblée générale intéressée.

Il est précisé que l'agréation définitive sera acquise de plein droit à l'expiration des six mois suivant la première assemblée générale des copropriétaires de l'entité intéressée ou du BLOC I, suivant le cas.

L'utilisation et l'occupation des parties communes, préalablement à cette agréation, ne pourront jamais porter préjudice au déroulement de cette procédure.

3. — Après agréation définitive des parties privatives ou communes, l'entité intéressée ne sera plus tenue des vices apparents conformément à l'article 1642 du Code Civil.

Elle restera, toutefois, tenue des vices cachés en exécution de l'article 1643 du Code Civil.

La garantie des vices cachés prend cours à la date de l'agréation définitive. Elle est limitée au remplacement ou à la réfection des ouvrages et appareillages défectueux, à l'exclusion de toute indemnité quelconque.

Remarques :

1° Ne pourront être considérés comme entravant une agréation, la nécessité de retouches à l'un ou l'autre élément ou le fait que les essais de chauffage doivent être postposés à une saison plus favorable pour être probants.

2° Les peintures intérieures des biens privatifs doivent être envisagées par les acquéreurs comme une mise en état d'habitabilité de ces locaux.

Au moment de la mise à disposition de ceux-ci, les divers matériaux employés n'ont pas encore subi leur retrait normal ou le tassement du bâtiment. En outre, ils sont soumis à des périodes de séchage accéléré ou de chauffage. Il est donc normal que des fissures d'enduits et de retraits de menuiserie soient constatés après un laps de temps plus ou moins long.

Avant l'agréation définitive, ces fissures sont corrigées par le constructeur.

Toutefois, la restauration des peintures (y compris les plafonds et papiers peints) ne peut être mise à charge du constructeur, lors de l'agréation définitive. Il est donc conseillé aux futurs propriétaires ou occupants de ne pas s'engager dans des travaux coûteux de décoration avant l'agréation définitive.

D. — Divers :

1. — Les frais éventuels de chauffage accéléré de l'immeuble en vue de son assèchement, seront à charge des acquéreurs de biens privés.

2. — La pose des compteurs privés d'électricité, de gaz et d'eau, sera à la charge exclusive des acquéreurs de biens privés ; il en sera de même pour les raccordements, de la conduite générale aux compteurs privés.

3. — Sont à la charge de . . . les frais de construction et d'aménagement des trottoirs, des installations intérieures à l'usage des services publics, des raccordements généraux du BLOC I à l'eau alimentaire, au gaz, à l'électricité et des raccordements généraux éventuels (tubages) aux réseaux de distribution de radio et/ou de télévision.

4. — Les copropriétaires ont l'obligation de placer des humidificateurs sur les radiateurs de leurs biens privés, de façon à obtenir et à maintenir la meilleure hygrométrie possible de leurs locaux.

CHAPITRE VI. — SERVITUDES CONVENTIONNELLES OU PAR DESTINATION DU PÈRE DE FAMILLE — OBLIGATIONS DIVERSES

La réalisation par de « L'ENSEMBLE CULTUREL ET RÉSIDENTIEL DES CHIROUX » dont fait partie le BLOC I, est susceptible d'entraîner l'existence de divers états de fait qui, par la division en blocs séparés ou de chacun de ces blocs en entités distinctes et en propriétés privées, seront constitutifs de servitudes du père de famille en exécution des articles 692 et suivants du Code Civil. En outre, certaines servitudes conventionnelles sont créées par l'acte de division initial et par le présent acte de base, au bénéfice ou à la charge des dits blocs, entités ou biens privés et sont effectives par la division qui en résulte.

SECTION A. — SERVITUDES DU PÈRE DE FAMILLE

Dans cette catégorie, il faut ranger notamment :

1° les servitudes de vues qui pourraient exister d'une entité sur une autre ou encore d'un bien privé sur un autre ;

2° l'existence et le passage, à travers des biens privés ou des parties communes générales ou spéciales, des canalisations et conduits de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, radio, télévision, et caetera), des gaines de ventilation ou des trémies à ordure, et caetera.

3° l'existence de toutes tuyauteries et notamment les chutes et descentes d'eau pluviale, d'égouts, d'eaux usées, et caetera.

4° et, en général, l'existence dans les parties communes spéciales et dans les biens privés de tous appareillages de services communs au sens le plus large ainsi que toutes situations dérivant de la copropriété ou de la vie en commun et grevant les parties communes spéciales ou les biens privés.

Les énumérations qui précèdent sont exemplatives et non limitatives.

SECTION B. — SERVITUDES CONVENTIONNELLES

Outre celles qui sont créées par le présent acte et/ou ses annexes, les servitudes conventionnelles, actives et passives, du BLOC I, sont reprises au paragraphe B de l'acte de division des fonds, reproduit au Chapitre I ci-avant, auquel il est renvoyé.

Il est cependant précisé que :

— L'escalier et l'ascenseur du sous-sol au niveau du quatrième étage, partie commune à l'entité « garages » sont grevés d'une servitude réelle et perpétuelle de passage au profit de l'entité « Bureaux » mais uniquement à titre de sortie de secours.

— La toiture au-dessus du onzième étage et la couverture des cabanons des ascenseurs sur cette toiture, constituent des parties communes générales au BLOC I ; une servitude d'accès à ces toitures est créée sur les escaliers et ascenseurs dépendant de l'entité « Bureaux » au profit du Syndic, des membres du Conseil de Gérance du BLOC I, des Architectes, Ingénieurs, corps de métiers, pour leur surveillance, entretien, réparation ou remplacement.

— Le local des compteurs à eau et le local basse tension de l'entité « Magasins » sont accessibles par une servitude de passage s'exerçant sur l'aire de circulation des garages et sur le sas commun général. Ces deux locaux sont grevés d'une servitude réelle et perpétuelle, au profit de l'entité « garages » permettant le placement des compteurs de l'entité « garages ».

Observations :

1. — Il résulte de l'acte d'échange intervenu entre la VILLE DE LIÈGE et que le passage couvert (galerie) le long de la façade de la rue des Croisiers, quoi qu'étant construit sur l'assiette du BLOC I et faisant partie de celui-ci, sera à l'usage du public. Il a en conséquence été constitué sur le sol de cette galerie, une servitude de passage pour piétons au profit du Domaine Public, la Ville de Liège ayant cependant, aux termes du même acte, souscrit l'obligation d'entretien et de renouvellement du dallage ainsi que la charge de l'éclairage de la galerie comme pour toute voirie publique.

2. — Les propriétés privées qui seront construites sur la toiture-terrasse au-dessus du troisième étage, seront grevées au profit de la copropriété des servitudes nécessaires pour permettre l'accès à la dite toiture-terrasse en vue de son entretien ainsi que de l'entretien et du nettoyage des conduits, gaines et autres parties ou appareillages communs qui s'y trouveraient, ainsi que des enseignes qui y seraient placées en exécution des stipulations de la Section C ci-après.

En outre, le ou les propriétaires devront toujours permettre l'accès à la dite toiture-terrasse pour tous travaux d'entretien quelconques au BLOC I, ainsi que pour permettre les emménagements ou déménagements au profit des biens privés du dit Bloc.

SECTION C. — OBLIGATIONS DIVERSES

Les obligations suivantes, constituant des charges, sont imposées à la copropriété et/ou aux propriétaires de biens privés :

a) Est réservé au profit de tout ou partie des parkings du sous-sol et des étages un à trois, le droit exclusif de placer ou faire placer, sur la partie de la façade correspondant à leurs biens privés et sur une hauteur délimitée par les niveaux du plancher et du plafond du premier étage, une ou des enseignes lumineuses ou non indiquant qu'il existe un parking dans l'immeuble et éventuellement dans le Bloc II et la direction de son ou de ses entrées.

b) Dans le cas où le niveau du troisième étage du Bloc I serait affecté en tout ou en partie à l'usage de bureaux et/ou culturel, les propriétaires ou exploitants de ces locaux auront le droit d'apposer sur la façade de l'immeuble à ce niveau, des enseignes lumineuses ou non, indiquant l'activité y exercée et le nom des personnes physiques ou morales qui les occupent ou des firmes qu'ils représentent.

c) Les propriétaires ou occupants des locaux constitutifs de l'entité « BUREAUX » auront le droit de placer ou faire placer sur la façade des locaux des étages quatre à onze inclus, des enseignes lumineuses ou non indiquant leur identité et ou leur activité.

d) Les propriétaires et occupants des magasins et des bureaux du rez-de-chaussée auront le droit de placer ou faire placer à l'intérieur, derrière leurs vitrines, et/ou à l'extérieur sur le fronton des vitrines, dans un plan parallèle à celui-ci, des enseignes lumineuses ou non.

Le tout à condition que le placement de ces enseignes soit autorisé par les administrations compétentes, qu'elles répondent à tous les critères de sécurité et soient en harmonie avec le standing de l'immeuble.

Il est encore précisé que :

a) ces enseignes devront être placées de manière à ne pas occasionner d'inconvénients aux biens privatifs.

b) tous inconvénients que pourraient subir les copropriétaires du chef de l'existence et du fonctionnement d'enseignes devront être immédiatement supprimés par leurs propriétaires ou utilisateurs, à première demande formulée par le syndic ou le conseil de gérance, à peine de suppression du fonctionnement jusqu'au moment où satisfaction aura été donnée.

c) les propriétaires ou utilisateurs de ces enseignes auront la charge de la réparation de tous dégâts causés par le placement, l'entretien et la réparation de celles-ci ; ils devront supporter les frais et honoraires de tous hommes de métier que le conseil de gérance aura le droit de désigner pour surveiller ces travaux et constater leur exécution conforme aux règles de l'art.

d) ils devront, en outre, assurer à leurs frais, tous risques quelconques pouvant résulter pour la copropriété de l'existence des enseignes lumineuses et en justifier au conseil de gérance.

Remarque : Le Conseil de Gérance ou le syndic pourront, à tout moment, s'assurer que les conditions ci-dessus sont réunies, prescrire toutes mesures conservatoires ou provisoires et suspendre le fonctionnement des enseignes en cas d'infraction.

2° L'éclairage et la décoration des magasins et des locaux à usage de bureaux, commerces ou à destination culturelle, devront toujours être suffisants et de bon goût et conforme aux dispositions adoptées par l'assemblée générale du BLOC I. En cas d'infraction, le conseil de gérance du BLOC I devra prendre toutes mesures appropriées.

3° D'une manière générale, chaque propriétaire ou occupant d'un bien privatif aura l'obligation de laisser effectuer aux parties communes générales et spéciales, notamment à celles traversant les biens privatifs ou accessibles par ceux-ci, tous travaux d'entretien, de réparation et de remplacement sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef. Sauf cas d'urgence, l'occupant sera prévenu vingt-quatre heures d'avance. Dans la mesure du possible, aucun travail de ce genre ne sera exécuté les samedis et dimanches, ni du premier juillet au trente et un août. Tous dégâts occasionnés aux biens privatifs seront réparés aux frais de la copropriété intéressée.

CHAPITRE VII. — HYPOTHEQUE EVENTUELLE — DÉLÉGATION

Si, avant le paiement total de son prix d'acquisition, un acquéreur contractait un emprunt hypothécaire et donnait en garantie le bien privatif acquis par lui, il devra obtenir préalablement l'autorisation de _____ et faire stipuler dans

l'acte d'emprunt que les fonds provenant du prêt devront servir exclusivement et à due concurrence, au paiement de toutes les sommes restant dues au constructeur sur les prix, intérêts, taxes de transmission et frais et il devra en faire la délégation au profit de

En conséquence, devra être autorisée à percevoir directement le produit du dit emprunt au fur et à mesure des exigibilités de paiement convenues, pour l'affecter exclusivement au paiement des travaux effectués ou restant à effectuer pour compte de l'emprunteur.

Nonobstant l'autorisation d'emprunter donnée par l'emprunteur restera tenu du paiement, de ses deniers personnels, des sommes exigibles aux échéances fixées et notamment de celles payables lors de la réception provisoire et de la prise de possession du bien, même si l'échelle de mise à la disposition de l'emprunteur des fonds à lui prêtés ne correspondait pas aux exigibilités conventionnellement prévues dans la convention de vente et/ou dans l'acte de vente.

CHAPITRE VIII. — RENONCIATION A ACCESSION

La construction du Bloc I étant faite sur une parcelle de terrain qui, au fur et à mesure des ventes de biens privatifs, deviendra la copropriété forcée en indivision permanente des copropriétaires, il y aura, pour autant que de besoin, dans chaque acte de vente, d'une part, renonciation par au profit de chaque acquéreur, au droit d'accession immobilière lui appartenant en tant que propriétaire du sol et d'autre part, renonciation par les acquéreurs au même droit en ce qui concerne tout ce qui ne se rapporte pas aux biens privatifs acquis par eux, avec la quotité en dépendant dans les parties communes générales et spéciales.

Cette cession réciproque aura pour effet d'assurer à la division du Bloc en biens privatifs, sa base légale et de confirmer les droits de chacun des acquéreurs à la copropriété indivise et à la propriété privative, tels qu'ils résultent de l'article 577bis du Code Civil et des dispositions du présent statut immobilier.

CHAPITRE IX. — RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE COPROPRIÉTÉ

Dans le but de déterminer les règles relatives à la division de l'immeuble, à la détermination et l'étendue des droits respectifs des copropriétaires, tant privativement qu'indivisément, à l'administration, la conservation, l'usage, la jouissance et la reconstruction éventuelle du dit Bloc, ainsi qu'à la vie en commun, a établi le Règlement Général de Copropriété qui est annexé au présent acte.

Par le seul fait de l'acquisition ou de l'usage d'un bien privatif, les propriétaires, usufruitiers, usagers, leurs ayants droit et ayants cause, auront l'obligation de se conformer à toutes ses clauses et conditions.

La durée de ce règlement est limitée à celle de la copropriété.

Si pour une cause quelconque, les bâtiments venaient à être démolis ou nécessitaient des réparations onéreuses (celles dont le coût dépasserait la moitié de la valeur du Bloc ou d'une des entités le constituant), le régime de la copropriété ne pourrait être maintenu que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires intéressés réunissant au moins les quatre vingts pour cent des quotités en copropriété et statuant à la majorité des quatre vingt-cinq pour cent des voix.

Ce règlement est composé du STATUT RÉEL et du Règlement d'ORDRE INTÉRIEUR.

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

Les stipulations du statut réel ne pourront jamais être modifiées que par décision de l'assemblée générale de tous les copropriétaires du BLOC I, ou de l'entité spécialement et exclusivement intéressée, suivant le cas (s'il y avait doute, la décision devra être prise par l'assemblée générale de tous les copropriétaires du dit Bloc), réunissant au moins les quatre vingts pour cent des quotités en copropriété intéressées et statuant à la majorité des quatre vingt-cinq pour cent des voix.

B. RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR : Le règlement d'ordre intérieur n'est pas de statut réel ; il a pour objet de régir tout ce qui se rapporte à la jouissance du complexe et aux détails de la vie en commun.

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

Ces modifications ne seront pas soumises à transcription, mais devront être imposées à tous, par tous les cédants de droit de propriété et de jouissance de tout ou partie de l'immeuble. Elles seront portées à la connaissance de tous les copropriétaires auxquels les textes modifiés seront notifiés dans leur nouvelle rédaction.

Remarque : Tout intéressé pourra toujours prendre connaissance sans déplacement, auprès de la gérance du Bloc, de l'Acte de Base, du Règlement Général de Copropriété et des rapports des assemblées générales du dit Bloc ou des entités qui le composent.

DISPOSITIONS FINALES

1. — *Frais* : Les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que ceux de l'acte de division préalable, sont estimées à quatre francs par cent/millièmes dans les parties communes générales.

Ils constituent la première charge commune et seront portés en compte de chaque propriétaire, lors de son acquisition.

2. — *La taxe de bâtisse* éventuelle qui serait enrôlée par la Ville de Liège, sera considérée comme une obligation commune, à charge des futurs propriétaires de biens privatifs et supportée par chacun d'eux, soit de la manière qui sera déterminée par les Autorités administratives, soit en proportion de ses droits dans les parties communes générales.

3. — *Election de domicile* : Pour l'exécution des présentes, tous propriétaires, occupants, usagers ou détenteurs d'un droit réel sur un bien privatif, sont toujours censés avoir fait élection de domicile dans le BLOC I où toutes notifications, sommations et assignations peuvent leur être valablement faites. Cependant, il sera toujours loisible, notamment aux organes du Bloc, de s'adresser à leur domicile réel.

4. — *Origine de propriété* :
déclare être propriétaire des terrains prédécrits
comme suit :

DONT ACTE

Passé à Liège, en l'étude.

Lecture faite, les représentants de la Société comparante ont signé, ainsi que
Nous Notaires, sans Maître JEGHERS, empêché.

Suivent les signatures.

Enregistré à Liège 4, le 30 octobre 1968, volume 1330, folio 23, case 4,
dix-huit rôles, un renvoi.

Reçu : cent cinquante francs (150).

Le Receveur, (s) RULMONT.