

ACTE de BASE

d'un immeuble à appartements multiples  
dénommé : Résidence VAUBAN nise à Liège,  
quai Saint Léonard, numéros 21, 22, 23

4.396



J403806

L'an mil neuf cent soixante six, le sept décembre  
Par devant Nous Maître Léon JOACHIM, notaire à Liège, à l'inv  
vention de Maître André BINOT, notaire à Vivagnis.

ONT COMPARU

DE PREMIERE PART : Madame Jenny Emilie Marguerite Céline  
SCHNOORS, sans profession, née à Saive, le vingt sept novembre  
mil neuf cent trente deux, épouse assistée et autorisée de l  
sieur Laurent Jean Julien dit Jacques DONNAY, entrepreneur, n  
à Tremblour, le vingt quatre décembre mil neuf cent vingt s  
demeurant à Tremblour, rue Troisième Fontaines, 272 bis, avec le  
quel elle est mariée sous le régime de la séparation de bie  
suivant contrat reçu par Maître Le ROUX, notaire à Saive, l  
vingt trois avril mil neuf cent cinquante et un.

DE DEUXIEME PART : Madame Maria-Louise-Agnès VALKENBERG,  
sans profession, née à Heer (Hollande) le trente et un mars  
mil neuf cent quinze, divorcée en premières noces de Monsie  
Marcel SZWARCBERG, épouse en secondes noces contractuellement  
séparée de biens de Monsieur Maurice Jean Guillaume MUSSEN,  
suivant contrat de mariage avenu devant Maître GLINEUR, not  
à Baudour, demeurant et domiciliée à Herstal, rue Faurieux,

DE TROISIEME PART : La Société Liégeoise de construction  
SOLICO, société anonyme, ayant son siège social à Liège, bo  
levard d'Avroy, n° 19, registre du commerce de Liège, n° 77  
241.

Constituée par acte publié aux annexes du moniteur belge  
des seize/dix sept mai mil neuf cent cinquante cinq, sous l  
numéro II.965, modifié par divers actes dont le dernier reç  
par Me de NEUVILLE, notaire à Liège, le dix sept juin mil  
neuf cent soixante cinq, publié aux dites annexes du dix ju  
let suivant, numéro 23.028, statutairement représentée par  
Monsieur Joseph DEMARCHE, Directeur de société, demeuran  
à Liège, boulevard d'Avroy, 21 et Monsieur Camille COLSON,

Prmier rôle

*J. S.*  
*de*  
*J. D.*  
*W.*

Administrateur de sociétés, demeurant à Saint Nicolas lez Liège, rue Lahaut.

Lesquels comparants ont exposé aux Notaires soussignés et les ont requis d'acter ce qui suit :

I.

a) La dame comparante de première part est propriétaire d'un immeuble sis à Liège, quai Saint Léonard, n° 22 et 23, cadastré section B numéros 633/n et 633/o pour une contenance totale de mille quatre vingt mètres carrés.

Elle a acquis cet immeuble de : 1) Madame Elisabeth Martine Marie Ghislaine KONINCKX, veuve de Monsieur Albert LEJOUR à Gand et 2) Madame Marie Louise Marcelle Joséphe Ghislaine KONINCKX épouse de Monsieur Charles Paul Auguste Ghislain DE RIDDER à Vosselaer lez Turnhout aux termes d'un acte avenu devant le Notaire Emile LABE, de Liège, le trente juin mil neuf cent cinquante neuf transcrit au premier bureau des Hypothèques à Liège le quatre août même année volume 907 n° 26.

A l'origine et depuis plus de trente ans à dater de ce jour, les biens dépendaient de la communauté ayant existé entre Monsieur Jean Baptiste Arnold KONINCKX, négociant et son épouse Madame Gabrielle Juliette Marie Joséphe Ghislaine MEYERS, de Liège, lesquels sont décédés à Liège, respectivement les dix neuf octobre mil neuf cent cinquante six et vingt six mars mil neuf cent quarante neuf.

Par acte reçu par Maître WANA, notaire à Herstal, le vingt huit juillet mil neuf cent quarante huit, transcrit au premier bureau des Hypothèques à Liège, le vingt sept août même année volume 36 numéro 29, Monsieur et Madame KONINCKX-MEYERS ont fait donation à leur cinq enfants et seuls héritiers 1) Madame Marie Louise KONINCKX, épouse de Monsieur Charles DE RIDDER à Vosselaer Turnhout 2) Madame Elisabeth KONINCKX veuve de Monsieur Albert LEJOUR, demeurant à Gand 3) Mademoiselle Marie Adeline Julienne Joseph Ghislaine KONINCKX, sans profession à Liège 4) Monsieur Pierre Paul Marie Joseph Antoine Ghislaine KONINCKX à Liège et 5) Monsieur François Charles Marie Joseph Ghislain KONINCKX à Liège, des biens prédécrits.

Par acte reçu par Maître WANA prénommé, le vingt huit juillet mil neuf cent quarante huit, transcrit au premier bureau des Hypothèques à Liège, le vingt sept août même année volume 34 numéro 13, les conjoints KONINCKX prénommés ont procédé au par-

2  
tage des dits biens et d'autres faisant encore partie de  
la donation, et les biens prédécrits ont été attribués à  
Madame DE RIDDER-KONINCKX et à Madame Veuve LEJOUR-KONINCKX.

b) La comparante de deuxième part est : propriétaire  
d'un immeuble sis à Liège, quai Saint Léonard, n° 21, cadas-  
tré section B numéro 636/d pour une contenance de deux cent  
cinquante mètres carrés.

Ce bien dépendait de la communauté ayant existé entre les  
époux VALKENBERG-LHONNEUX pour ces derniers l'avoir acquis  
par acte avenant devant Maître BERTRAND, notaire à Liège, le  
deux septembre mil neuf cent trente sept, transcrit au premi-  
er bureau des Hypothèques de Liège, le dix septembre suivant  
volume 2383 numéro 24, de : 1) Madame Marie Anne LUCASSEN,  
sans profession, veuve de Monsieur Jean Hubert DEWIT, de Her-  
selle sous Argenteau - 2) Madame Sophie Marie Joséphine BEWIT  
sans profession, épouse de Monsieur Maurice Noël Michel  
VANDAALLEN, contremaître à Herstal - 3) Madame Joséphine Hube-  
tine Pauline LEONARD, veuve de Monsieur Nicolas Jean Julien  
DEWIT de Liège

Monsieur Pierre Corneille VALKENBERG est décédé à Liège,  
dix huit avril mil neuf cent cinquante et sa succession a  
été recueillie par sa fille Madame MUSSEN-VALKENBERG, et par  
son épouse en vertu de la donation entre époux consentie par  
acte avenant devant Maître Gaston BENOEL, notaire à Vivegnis,  
le cinq août mil neuf cent quarante neuf. ++

## II

Sur partie de l'immeuble de la dame comparante de première  
part, sis quai Saint Léonard, numéros 22/23, d'une contenance  
d'après mesurage de deux cent quarante mètres carrés - 240 m  
délimités au plan terrier dressé par les parties et ci-annexé  
sous teinte rose, sur partie de l'immeuble de la comparante  
de deuxième part, sis quai Saint Léonard, n° 21, d'une conte-  
nance d'après mesurage de cent nonante trois mètres carrés  
délimités au plan susvisé sous teinte bleue, le tout forme  
un ensemble de quatre cent trente trois mètres carrés cadas-  
tré section B partie du numéro 633/n, partie du numéro 633/c  
et partie du numéro 636/d.

La comparante de première part a fait démolir les construc-  
tions de l'immeuble cadastré section B n° 633/n et la compa-  
rante de deuxième part a autorisé la société liégeoise de



+ Madame Louise  
ambertine Agnès  
MONNEUX, sans  
profession, est  
décédée à Herstal  
le dix juin mil  
neuf cent soixan-  
te cinq, et sa  
succession a été  
recueillie par sa  
fille unique Mad-  
ame MUSSEN-VALKEN-  
BERG. De sorte que  
ce bien appartient  
actuellement en  
toute propriété  
à cette dernière -  
envoi approuvé  
par deuxième rôle

*Handwritten notes and signatures:*  
L.S.  
L  
44  
L.S.  
M  
L

constructions SOLIGO à démolir les constructions du bien étant la propriété comme dit ci-avant.

Sur l'emplacement de ces constructions, la comparante de première part pour partie et dans les proportions exprimées ci-dessus et la société SOLIGO pour le surplus ont manifesté le désir de construire à leurs frais, risques et périls, en vue de réalisations ultérieures et en lieu et place des constructions actuelles, un complexe immobilier régi par l'article 577 bis du code civil relatif à la division horizontale de la propriété et à l'indivision forcée.

Cet immeuble sera dénommé Résidence VAUBAN .

Il comportera :

Un niveau en sous sol, comprenant des caves privatives destinées à dépendre des appartements résidentiels des étages et des magasins ou bureaux du rez de chaussée et des locaux communs

Un rez de chaussée comprenant des locaux privatifs destinés être affectés à des fins commerciales, à des bureaux, à l'exercice de professions libérales, à des cabinets médicaux au gré du constructeur, des accès et des locaux communs (dont la conciergerie), un grand porche d'accès aux garages sis sur terrain à l'arrière de la Résidence et restant la propriété de la comparante de première part.

Deux étages identiques comprenant chacun trois appartements résidentiels types A - B - C, les appartements du premier étage pouvant être affectés à des bureaux, et à l'exercice de professions libérales ou traités en cabinets médicaux.

La Résidence VAUBAN sera édifiée, comme précisé ci-avant, sous le régime de la division horizontale de la propriété et de l'indivision forcée.

A la propriété privative d'un appartement correspondra donc la quotité déterminée ci-après, de la copropriété de l'immeuble.

III

Les parties comparantes de première et de deuxième part aux présentes, ayant marqué leur accord sur le programme de construction, les parties comparantes ont convenu ce qui suit :

- A. La comparante de première part fera construire pour son compte personnel le magasin B sis au rez de chaussée à droite de l'immeuble, le porche d'entrée avec cour et aire de manoeuvre, les appartements type B et C, sis au premier étage avec les locaux en sous sol en dépendant étant les caves I B et I C.

L'ensemble de ces propriétés privées comportera une quotité de mille cent quinze/dix millièmes (1.115/10.000) dans la copropriété des parties communes de l'immeuble, ainsi qu'il résulte du chapitre ci-après traitant de la répartition de la co-propriété.

Cet ensemble comportera par voie de conséquence sur même quotité de mille cent quinze/dix millièmes en copropriété de l'immeuble sis quai Saint Léonard, 21 appartenant aux comparantes de deuxième part, pour la partie de cet immeuble servant d'assise à la Résidence.

B. Le magasin A sis au rez de chaussée à gauche face à l'immeuble et l'appartement de type A sis au premier étage avec les locaux en sous sol en dépendant étant les caves magasin A et la cave I A, resteront la propriété exclusive de M. MUSSEN - VALKENBERG, comparante de deuxième part.

L'ensemble de ces propriétés privées comportera une quotité de quatre cent septante/dix millièmes (470/10.000) dans la copropriété des parties communes de l'immeuble et par voie de conséquence une même quotité en copropriété de l'immeuble sis quai Saint Léonard, 22/23 appartenant à Madame DONNAY-SCHOEYS, comparante de première part, pour la partie de cet immeuble servant d'assise à la Résidence.

ECHANGE

Dans le but d'arriver à la réalisation de cette opération les parties comparantes de première et de deuxième part font entre elles l'échange suivant :

- Madame DONNAY-SCHOEYS cède par les présentes sous les garanties ordinaires de fait et de droit et libres de charge hypothécaires ou privilégiées généralement quelconques, à M. MUSSEN - VALKENBERG, comparante de deuxième part qui accepte, les quatre cent septante/dix millièmes (470/10.000) de indivis du terrain sis à Liège, 22/23, quai Saint Léonard, cadastré section B partie des numéros 633/a et 633/c pour une contenance mesurée de deux cent quarante mètres carrés servant d'assise partielle à la Résidence VAUBAN.

Ces quotités étant afférentes aux biens privés susvisés dont Mme MUSSEN - VALKENBERG restera propriétaire dans l'immeuble.

En contre-échange, M. MUSSEN - VALKENBERG, comparante de deuxième part, cède par les présentes sous les garanties



J 83804

Troisième rôle

Handwritten notes and signatures on the left margin, including 'J.S.', 'L', '23', and other illegible marks.

ordinaires de fait et de droit et libres de charges hypothécaires ou privilégiées généralement quelconques, à Madame DONNAY-SCHOOFS qui accepte les mille cent quinze/dix millièmes indivis du terrain sis à Liège, quai Saint Léonard, 21, cadastré section B partie du n° 636/d d'une contenance mesurée de cent nonante trois mètres carrés - 193 m2 -

servant également d'assise partielle à la Résidence VAUBAN. Ces quotités étant afférentes aux biens privatifs que Madame DONNAY-SCHOOFS fera ériger comme dit ci-avant,

Le présent échange a lieu sans soulte ni retour de lots. Pour baser la perception des droits d'enregistrement, les parties estiment à : SOIXANTE ET UN MILLE CINQUANTE TROIS Fr la valeur des quotités cédées par Madame DONNAY-SCHOOFS, et à CENT QUARANTE QUATRE MILLE HUIT CENT TRENTE HUIT FRANCS la valeur des quotités cédées par Mme MUSSEN - VALKENBERG.

C. Les étages deux à douze avec leur caves en sous sol sont la propriété de la société anonyme SOCIETE LIEGEOISE DE CONSTRUCTION, SOLICO, comparante de troisième part.

Cet ensemble de propriétés privatives comportera une quotité totale de huit mille quatre cent quinze/dix millièmes dans la copropriété de l'immeuble.

IV

Madame DONNAY-SCHOOFS, comparante de première part, déclare par les présentes, renoncer purement et simplement au profit de la société anonyme Société Liégeoise de construction SOLICO, qui accepte, au droit d'accession lui appartenant en vertu des articles 546, 551, 552 et 553 du code civil, sur les constructions de la Résidence VAUBAN que la dite société édifiera sur la partie de terrain appartenant à la dame comparante de première part, d'une contenance de deux cent quarante mètres carrés, servant d'assise partielle à la Résidence VAUBAN, mais en tant seulement que ce droit porte :

- sur le magasin A du rez de chaussée avec bureau
- sur l<sup>er</sup> appartement A du premier étage
- sur les appartements A - B - C constitutifs des étages deux douze de la Résidence.

De leur côté, Mme MUSSEN - VALKENBERG, comparante de deuxième part, déclare par les présentes, renoncer purement et simplement au profit de la société Liégeoise de construction SOLICO

qui accepte, au droit d'accession loi. appartenant en vertu des articles précités du code civil, sur les constructions dépendant de la Résidence VAUBAN que la dite société édifiera sur la partie de l'immeuble, quai Saint Léonard, 21, d'une contenance de cent nonante trois mètres carrés - 193 m2 - servant d'assise partielle à la Résidence VAUBAN et appartenant à la comparante de deuxième part, en lieu et place des constructions actuelles, mais en tant seulement que ce droit portera sur :

le magasin B au rez de chaussée avec bureau

la porche d'accès avec aire de manœuvre au rez de chaussée  
les appartements B et C du premier étage

les appartements A - B - C constitutifs des étages deux à douze de la Résidence

La partie comparante de deuxième part autorise de plus la SOCIETE LIEGEOISE DE CONSTRUCTION, SOLICO, à démolir à ses frais, risques et périls, les constructions se trouvant actuellement sur le terrain prédécrit.

Les parties comparantes de première part (sous la réserve exprimée ci-avant) et de deuxième part autorisent la dite société à construire à ses frais, risques et périls le complexe immobilier dont s'agit, soumis au régime de la division horizontale de la propriété et de l'indivision forcée, étant entendu et stipulé :

A. que toutes les taxes à l'exception de la taxe de bâtisse due sur toutes les constructions nouvelles et qui est à charge des propriétaires contributions et impositions quelconques auxquelles donneraient lieu les constructions à édifier seront à charge exclusive de la société constructeur, sauf ce qui concerne les constructions édifiées par la comparante de première part.

B. que la présente autorisation de bâtir, n'engage en aucune manière la responsabilité des parties comparantes de première et de deuxième part, propriétaires du sol, à l'occasion de la construction envisagée par SOLICO en nom personnel, celle-ci étant aux risques et périls de la société constructeur qui fera vider toutes les contestations qui pourraient être soulevées au sujet de cette construction sans l'intervention des propriétaires du sol, à raison de cette qualité.



5088803

quatrième rôle

*J. S.*  
*de*  
*J. B.*  
*M.*

C. que la société constructeur règlera seule, à ses frais charges, les questions relatives aux mitoyennetés des murs paratifs, lesquelles ne sont pas garanties.

F

Il résulte de ce qui précède que la Résidence VAUBAN, à édifier sur les terrains susvisés sera, tant en vertu des accords et parties que des renoncements au droit d'accession qui précède : 1. La propriété de Madame DONNAY-SCHOOPS, comparante de première part, en ce qui concerne, le magasin B avec bureau et porche d'accès avec aire de manoeuvre au rez de chaussée, les appartements B et C au premier étage avec les caves I E et I C sous sol, conformément au plan ci-annexé.

2. La propriété de Mme MUSSEN VALKENBERG, comparante de deuxième part en ce qui concerne le magasin A au rez de chaussée avec la cave magasin en sous sol et l'appartement A au premier étage.

3. La propriété de la SOCIETE LIEGEOISE DE CONSTRUCTION, SOLICO, comparante de troisième part pour toutes les autres propriétés privatives de la Résidence.

Et ce, en vertu des renoncements au droit d'accession lui consenties par les parties comparantes de première part et de deuxième part, étant prévu et précisé que la renonciation au droit d'accession lui consentie par Madame DONNAY-SCHOOPS porte également sur les magasins A avec bureau au rez et appartement au premier étage dont Mme MUSSEN - VALKENBERG sera propriétaire et qu'inversement, la renonciation au droit d'accession lui consentie par Mme MUSSEN - VALKENBERG, comparante de deuxième part, porte également sur le magasin B avec bureau et porche d'accès avec aire de manoeuvre au rez de chaussée et les appartements B et C du premier étage dont Madame DONNAY sera propriétaire.

VI

La Société Anonyme SOCIETE LIEGEOISE DE CONSTRUCTION, SOLICO, en vertu des accords pris entre parties intéressées s'engage, engageant solidairement et indivisiblement ses ayants cause à construire et parachever tant les parties privatives de la Résidence que les parties communes dont les parties comparantes de première ou de deuxième part resteront propriétaires ou lui seront confiés la construction dans le délai prenant cours le 1<sup>er</sup> 2<sup>e</sup> 3<sup>e</sup> 4<sup>e</sup> 5<sup>e</sup> 6<sup>e</sup> 7<sup>e</sup> 8<sup>e</sup> 9<sup>e</sup> 10<sup>e</sup> jour ou débiteront ces travaux de constructions conformément

de cinq cent cinquante jours à dater de l'autorisation de bâtir. Revoir approuvé.

*[Handwritten signatures and initials]*

aux plans et au devis descriptif des matériaux acceptés entre parties et compte tenu des modifications, changements et améliorations qui auraient été convenus entre parties.

Le délai ci-dessus fixé sera reculé du nombre de jours perdus par la société constructeur, par suite de cas de force majeure ou de cas fortuits, parmi lesquels sont rangés conventionnellement la grève, le lock out, les troubles, la guerre, les pluies et gelées persistantes ou autres événements indépendants de sa volonté.

## VII.

### ENGAGEMENT DE VENDRE - MANDAT

L'intention commune des parties étant que la Résidence VAUBAN soit édifiée sous le régime de la division horizontale de la propriété et de l'indivision forcée, en vue de la réalisation éventuelle de tout ou partie des biens privatifs constitutifs de cette Résidence, lesquels appartements comportent chacun une quotité déterminée des parties communes de l'immeuble et notamment des terrains leur servant d'assise, Madame DOMI SCHOCPS, comparante de première part et Mme MUSSEN - VALKENBURG comparante de deuxième part, prennent l'une et l'autre l'engagement de VENDRE aux futurs acquéreurs de propriétés privatifs de la Résidence VAUBAN, les quotités afférentes à ces propriétés dans les terrains leur appartenant respectivement et servant d'assise à l'immeuble.

A cet effet, la dame comparante de première part et la comparante de deuxième part, déclarent l'une et l'autre, constituer pour mandataires spéciaux Monsieur Alphonse GOOSE Maître-clerc de notaire, demeurant à Liège et Monsieur Jean-Marie HUMBLE, clerc de notaire, demeurant à Liège.

Aux fins de, agissant ensemble ou séparément :

VENDRE à telles personnes moyennant les prix et sous les charges, clauses et conditions que les mandataires aviseront, en totalité ou en partie, en bloc ou par quotités indivises les quotités leur appartenant respectivement dans les terrains assise de la Résidence VAUBAN, soit en ce qui concerne la dame comparante de première part, dans le terrain cadastré section B, partie des numéros 633/n et 633/o d'une contenance de deux cent quarante mètres carrés - 240 m<sup>2</sup> -



5478129

cinquième rôle

*[Handwritten signatures and initials]*  
L.S.  
I  
44  
L.S.  
W

et en ce qui concerne les comparantes de deuxième part, dans le terrain cadastré section B partie du numéro 636/d d'une contenance de cent nonante trois mètres carrés - 193 m<sup>2</sup> -

TOUCHER les prix de ces ventes, au comptant ou à terme, en principal, intérêts et accessoires et en donner quittance, avec ou sans subrogation.

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

#### VIII

##### PLANS DE LA RESIDENCE

Dans le cadre des accords intervenus entre parties la société Liégeoise de construction SOLICO et Madame DONNAY-SCHOOFs chacun pour ce qui les concerne, ont fait dresser par Messieurs les Architectes Raymond et Hubert THOMAS, demeurant à Liège, les plans de la Résidence VAUBAN.

Ces plans ont recueilli l'approbation des services compétents de la Ville de LIEGE et de l'URBANISME.

L'autorisation de bâtir d'après ces plans a été accordée.

La dite société dépose pour être annexées aux présentes, copie des plans dont s'agit étant :

Plan du sous sol - plan du rez de chaussée - plan de l'étage type - plan des façades à rue et postérieure - plan des coupures - implantation - plan de la toiture.

#### IX

##### DESCRIPTION DE LA RESIDENCE

Il résulte des plans ci-annexés et du règlement général de copropriété dont il sera question ci-après que la Résidence VAUBAN comportera :

A. EN SOUS SOL : Des parties communes définies aux plans et au règlement général de copropriété et notamment :

Les accès et dégagements, les deux cages d'escaliers et les deux cages d'ascenseurs, la cave de la conciergerie, les locaux

des vides poubelles, le local aux compteurs à eau et à gaz, le local aux compteurs électriques, le local de la cabine à Haute tension, le local des installations du chauffage, le local aux tanks à combustible, le local prévu pour le Téléphone Ville et le local prévu pour les appareils hydrophore.

Des parties privatives : Les caves affectées aux biens privés numérotés de I A à I2 A, de I B à I2 B et de I C à I2 et la cave du magasin A.

Ces caves portant l'indication du bien privatif dont elles dépendent respectivement et l'étage où est situé le dit bien privatif.

B. AU REZ DE CHAUSSEE : Des parties communes définies aux plans et au règlement général de copropriété et notamment l'entrée et son hall, le second hall donnant accès aux cages d'escalier et d'ascenseur et ces cages d'escalier et d'ascenseur, le dégagement vers la conciergerie et la conciergerie comprenant : un living, une cour, un dégagement, une salle de bains équipée, une chambre à coucher.

Des parties privatives étant deux locaux commerciaux ou à destination de professions libérales ayant chacun leur entrée particulière figurant au plan du rez de chaussée, sous menti MAGASIN A et MAGASIN B

- Le local privatif A situé à gauche de l'immeuble comportant : local en façade, sas avec W.C et placard, local-réser local bureau donnant sur la cour privative ainsi que la dite cour privative

- Le local privatif B situé à droite face à l'immeuble comportant : local en façade séparé du local bureau par le second hall commun avec accès à celui-ci, W.C et lavatory, accès à la cour et aire de manœuvre pour le seul local bure

- Le porche d'accès et aire de manœuvre face aux entrées des trois niveaux de garages sis à l'arrière de la Résidence ces derniers restant la propriété de la comparante de première part.

C. AU NIVEAU DES ETAGES UN à DOUZE, à chacun de ces étages, tous identiques et dont le nombre sera de un à douze.

Des parties communes : définies aux plans et règlement général de copropriété et notamment :

ixième rôle

*[Handwritten signatures and initials]*  
J. S.  
46  
J.D.  
45

Les paliers d'accès, les cages d'escaliers et les cages ascenseurs étant entendu que la colonne d'appartements de type A est desservie par la cage d'escalier et d'ascenseur sise à gauche face à l'immeuble et les colonnes d'appartements de type B et C sont desservies par la cage d'escalier et d'ascenseur sise à droite face à l'immeuble.

Des parties privatives : étant trois appartements résidentiels de type A - B - C

- L'appartement de type A, sis à gauche, face à l'immeuble comporte : un living et une cuisine équipée avec terrasse en façade au quai, un sas, un renforcement vide poubelle, une armoire murale, un hall avec vestiaire et placard et W.C, une salle de bains équipée, un dégagement, la chambre à coucher numéro un et la chambre à coucher numéro deux avec terrasse en façade arrière.

- L'appartement de type B, sis au milieu de l'immeuble et qui comporte : un hall d'entrée, un living et une cuisine équipée avec terrasse en façade au quai, un sas avec vide-poubelles, une armoire murale, un W.C, un dégagement avec placard, une salle de bains équipée, les chambres à coucher numéro un et numéro deux avec grande terrasse en façade arrière

- L'appartement de type C, sis à droite face à l'immeuble comporte : un living et une cuisine équipée avec terrasse en façade au quai, un hall, un sas avec vide poubelles, une salle de bains équipée, un W.C, un dégagement, un placard, les chambres à coucher numéro un et numéro deux avec grande terrasse en façade arrière (accès par la chambre numéro un) et armoire murale sur la terrasse

M.B Il n'y a pas de balcon prévu à la chambre numéro deux au premier étage.

D. SUR LA TOITURE : Des parties communes : définies aux plans au règlement général de copropriété et notamment :

Les cages d'escaliers donnant accès à la toiture et aux salles des machines des ascenseurs, les souches de cheminées et de gaines de ventilation, l'antenne commune et son installation s'il y en a des trois montes meubles.

DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX APPARTEMENTS DU REZ DE CHAUSSEE

I.- Les propriétaires des locaux privatifs du rez de chaussée pourront les affecter à des bureaux, à l'exercice de professions libérales ou à des fins commerciales et modifier par suite de conséquence la disposition des fenêtres et entrées ac-

1.  
tuellement prévues, suivant plan et directives des architectes de l'immeuble et, bien entendu à leurs frais exclusifs.

La modification des fenêtres et portes d'entrées de ces locaux devra toutefois être approuvées par les constructeurs et par les architectes de l'immeuble.

2.- Il est constitué par les présentes au profit de la propriété privative des locaux du rez de chaussée, une servitude réelle et perpétuelle grevant les autres propriétés privatives de l'immeuble et la copropriété et ayant pour objet l'établissement et l'usage d'enseignes lumineuses.

Ces enseignes dont le texte et la composition sont laissés à l'appréciation des propriétaires des fonds dominants seront placées en façade à l'intérieur ou à l'extérieur et sur tout la largeur de chaque local du rez de chaussée.

Ces enseignes, si elles sont placées à l'extérieur, pouront s'élever jusqu'au bas des fenêtres du premier étage.

Le placement et l'entretien de ces enseignes seront à charge des propriétaires des fonds dominants qui assumeront également la charge des taxes et impositions auxquelles le placement de ces enseignes donneraient naissance ainsi que les frais d'assurances y relatifs.

#### STIPULATIONS SPECIALES

##### REUNIONS D'APPARTEMENTS

Pour autant qu'ils appartiennent à un même propriétaire

- Deux appartements pour autant qu'ils soient contigus peuvent être réunis et être traités en un ensemble .

- La réunion d'un appartement avec l'appartement correspondant de l'étage supérieur ou de l'étage inférieur peut également être envisagée, de manière à former un appartement type Duplex.

Ces réunions se feront sur avis favorable des architectes et du constructeur, suivant les directives des architectes, pour autant que l'état des constructions le permette et aux frais exclusifs du propriétaire intéressé.

##### EXTENSION D'APPARTEMENTS

Pour répondre aux convenances de futurs acquéreurs, la Société comparante pourra autoriser que les appartements des étages, tels que décrits ci-avant, se voient adjoindre une

première rôle

*Ch. L.*

*L. L.*

*L.*

*L. D.*

*M.*

ou plusieurs pièces d'un appartement voisin.

Dès lors, les quotités afférentes à chaque propriété privative dans la copropriété et indiquée ci-après pourraient ne pas être éfinies : Elles seront le cas échéant, modifiées et l'acte authentique constituant le titre d'acquisition de ces propriétés rivatives, agrandies ou réduites, fixera chaque fois ces quotités, la Société comparante se réservant exclusivement le droit de les déterminer.

#### REUNION DES PARTIES COMMUNES

Il est stipulé que si, dans l'avenir le programme de construction de la société anonyme SOLICO venait à comporter l'édification d'immeubles joignant le complexe, objet des présentes, la dite société aurait le droit, tant pour elle que pour ses ayants-droits, de faire communiquer entre elles, telles parties communes de manière à en faire un usage commun : La dite société déterminera dans ce cas, la répartition entre tous les usagers, des charges d'entretien et de réparation de ces parties d'un usage commun.

#### MODIFICATION DE LA CONSTRUCTION

Les architectes de l'immeuble pourra apporter en cours de construction, les changements qu'il jugerait utiles ou nécessaires pour autant qu'ils ne nuisent pas à la solidité de l'immeuble et son caractère architectural.

Ils pourront, si nécessité absolue s'en faisait sentir ou si demande expresse en était faite par le constructeur, modifier la composition du sous sol, du rez de chaussée ou des niveaux d'étages : En ce cas, les quotités afférentes à chaque propriété rivative dans les choses et parties communes, seront révisées par la Notaire instrumentant et les copropriétaires devront apporter, si besoin en était, leur concours aux actes qu'il serait en devoir de dresser pour mettre la situation en concordance avec les modifications apportées.

Les frais de ces actes seront supportés par la société constructeur.

#### RESERVE DE MITOYENNETE

Les constructeurs, chacun en ce qui les concerne, se réservent le droit de percevoir le prix de cession de la mitoyenneté portant sur les murs pignons et de clôture à édifier sur les lignes séparatives.

Cette réserve a uniquement pour but de leur permettre de toucher à leur profit exclusif l'indemnité qui serait due par

les constructeurs sur les fonds voisins qui utiliseraient ces murs. Ils auront seuls, en conséquence, le droit de procéder au mesurage, à l'estimation et au transfert de ces mitoyennetés et à en toucher le prix. Si, pour un motif quelconque, l'intervention des copropriétaires était jugée nécessaire ou souhaitable pour assurer la perfection de l'opération, ceux-ci devront gratuitement prêter le concours qui serait requis d'

#### FRAIS D'ASSECHEMENT

Les frais nécessités par l'assèchement des locaux, avant en vue de leur mise à la disposition des propriétaires sont à charge de ces derniers.

#### EDIFICATION D'ETAGES SUPPLEMENTAIRES

La société anonyme SOCIETE LIEGEOISE DE CONSTRUCTION, SOL se réserve si la Ville de Liège donnait son autorisation à ce sujet d'augmenter le nombre d'étages de la Résidence.

Dans le cas où cette éventualité se réaliserait il est stipulé dès à présent et pour lors :

a) que les quotités afférentes à chaque propriété privative dans la copropriété de la Résidence, telles qu'elles sont déterminées ci-après, seront modifiées, de même que la contribution aux charges communes afférentes à chacune de ces propriétés.

b) que la construction d'un nombre supérieur d'étages ne modifiera pas en tout cas la division en dix mille/dix millièmes des parties communes à l'ensemble de l'immeuble; elle entraînera seulement une modification, par voie de réduction, des quotités afférentes à chaque propriété privative dans la copropriété, réduction que la dite société se réserve exclusivement le droit de fixer.

c) que les quotités des propriétés privatives dans la copropriété de l'immeuble seront, en ce cas, révisées et souverainement fixées par la société constructeur qui se réserve exclusivement ce droit, dans l'acte qui constatera définitivement le nombre d'étages de l'immeuble et les modifications apportées par voie de conséquence, au statut immobilier.

d) que les copropriétaires devront si besoin en était, apporter leur concours à cet acte, et qu'en tout état de cause la modification survenue au nombre d'étages et aux quotités en copropriété de chaque propriété privative, n'entraînera pas

itième rôle

*Handwritten signatures and initials:*  
S.H.D.  
L.S.  
48  
J.S.  
W.L.

e modification quelconque, soit en plus, soit en moins, des  
ix payés par les copropriétaires lors de leurs acquisitions  
Tout ce que dessus est expressément accepté par les compa-  
nts de première et de deuxième part.

X. DIVISION DE LA RESIDENCE

TABLEAU DES QUOTITES AFFERENTES A CHAQUE PROPRIETE PRIVATIVE  
DANS LA COPRIETE DE LA RESIDENCE.

En vue de la réalisation en propriétés privatives distinctes  
s appartements et magasins constitutifs de l'immeuble, les  
rties comparantes aux présentes déclarent opérer la division  
la Résidence VAUBAN en parties privatives et en parties com-  
nes.

Ces parties privatives et communes ont été déterminées au  
apitre description de la Résidence.

Les parties communes sont divisées en dix mille/dix millièmes  
les quotités de celles ci afférentes à chaque propriété pri-  
tive sont déterminées forfaitairement de la manière suivante.

1°) Au rez de chaussée

- au magasin A avec bureau : deux cent vingt/dix milliè-  
s ..... 220/10.000
- au magasin B avec bureau : deux cent  
x/dix millièmes ..... 210/10.000
- au porche d'accès et aire de manœuvre  
ois cent nonante/dix millièmes ..... 390/10.000

2°) Au niveau des étages un à douze

- a) à chacun des appartements de type A  
ux cent cinquante/dix millièmes, soit en to-  
l trois mille/dix millièmes ..... 3.000/10.000
  - b) à chacun des appartements de type B  
ux cent cinquante cinq/dix millièmes, soit  
total trois mille soixante/dix millièmes 3.060/10.000
  - c) à chacun des appartements de type C  
ux cent soixante/dix millièmes, soit au  
al trois mille cent vingt/dix millièmes ..... 3.120/10.000
- TOTAL : DIX MILLE/DIX MILLIEMES 10.000/10.000

XI REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

Réitérant leur volonté commune que chacune des propriétés  
ivatives avec les locaux en sous sol en dépendant, dont se  
nposer la Résidence VAUBAN forme une propriété privative  
atincte, dont il puisse être disposé séparément à titre  
atuit ou onéreux, les parties comparantes aux présentes

ont établi et déposent, pour être annexé au présent acte avec lequel il ne formera qu'un tout, le règlement général de copropriété de la Résidence.

Ce règlement de copropriété comporte :

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

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en découler sont imposées à tous les copropriétaires, tant présents que futurs, et ne sont susceptibles de modifications que par décision de l'assemblée générale réunissant la moitié des copropriétaires et statuant à la majorité des trois quarts des voix.

Ce statut sera du reste, opposable à tous, par sa transcription à la conservation des Hypothèques.

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

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

Il est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine.

#### XII. RENONCIATION PARTIELLE

##### AU DROIT D'ACCESSION .

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

Ce droit vise tout ce qui ne se rapporte pas, pour chacun des propriétaires, aux appartements dont il se réserve l'entière et exclusive propriété et aux quotités afférentes à ces biens dans les parties communes à l'ensemble de l'immeuble. Cette renonciation entraîne par voie de conséquence, la division de la Résidence VAUBAN en parties communes ou d'usage général à l'ensemble de l'immeuble et en parties privatives.

La cession dont s'agit, indispensable pour donner à la division de l'immeuble sa base légale, est faite à titre onéreux

Neuvième rôle  
et dernier

*[Signature]*

J. S.

*[Signature]*

*[Signature]*

oyennant cession réciproque du droit des autres proprié-  
taires.

XIII. Dans le but de garder à la construction de la Rési-  
dence, l'unité qui lui est indispensable, la comparante de  
première part déclare expressément accepter toutes les pres-  
criptions du présent acte de base et vouloir qu'elles soient  
l'application pour les biens compris dans la dite Résidence  
et qu'elle y fait ériger à titre personnel comme dit ci-avant.

XIV. AVANT DE CLORE

1.-Election de domicile : pour l'exécution des présentes,  
les parties font élection de domicile en l'Etude de Maître  
MOACHIM, notaire soussigné.

2.-Dispense d'inscription d'office : Monsieur le Conserva-  
teur des Hypothèques compétent est expressément dispensé  
de prendre inscription d'office de quelques chef que ce soit  
lors de la transcription des présentes.

3. Dispositions diverses

Le Notaire soussigné a donné lecture aux parties de  
l'article deux cent trois du code des droits de l'Enregistre-  
ment.

Il atteste et certifie avoir identifié les parties  
comparantes de première et de deuxième part au vu de documents  
prescrits par la loi.

DONT ACTE

Fait et passé à Liège

Date que dessus

Lecture faite, les parties ont signé avec Nous Notaire

Approuvé la ratur  
de dix mots nuls  
dans le corps des  
présentes.

*Ch. R. Dalkenberg*  
*J. Schoofs*  
*J. J. J.*  
*J. J. J.*  
*J. J. J.*

*J. J. J.*  
*J. J. J.*  
*J. J. J.*  
*J. J. J.*

Enregistré à LIÈGE 2, le 23 décembre 1966

Vol. 43 Fol. 76 Case 18, 9 rôles 3 renvois

Reçu: quinze mille neuf cent trente-trois

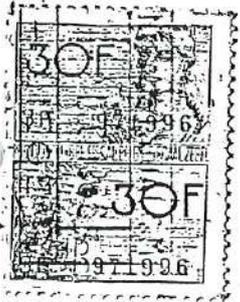
Le Receveur (+) LINAERS

*[Signature]*

15.933.

Trans. Liège 1  
23-12-1966.  
1815 / 3.-





ANNEXE A L'ACTE DE BASE DE LA RESIDENCE VAUBAN  
 édifié par  
 la Sté Ame SOCIETE LIEGEOISE DE CONSTRUCTION SOLICO  
 à Liège  
 quai Saint Léonard, 21/23

4396 / 1966

=====

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE  
EXPOSE GENERAL  
CHAPITRE I

ARTICLE UN. - Faisant usage de la faculté prévue par l'art. 577 bis, paragraphe un du code civil, les parties comprises à l'acte de base auquel est annexé le présent règlement général de copropriété, ont établi ainsi qu'il suit, le statut de la Résidence VAUBAN, réglant tout ce qui concerne la disposition de la propriété, la conservation et l'entretien, éventuellement la reconstruction de l'immeuble et la destination des locaux.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel, à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels, actuels ou futurs et ne sont susceptibles de modifications que par décision de l'assemblée générale réunissant les trois quarts au moins des copropriétaires et statuant à la majorité des trois quarts des voix. Ce statut sera opposable à tous par sa transcription au bureau des Hypothèques.

ARTICLE DEUX. - Il est en outre arrêté pour valoir entre les copropriétaires et leurs ayants-droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il impose.

ARTICLE TROIS. - Le statut réel de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur forment le règlement de copropriété.

CHAPITRE II  
STATUT DE LA RESIDENCE  
COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE

ARTICLE QUATRE. - La Résidence VAUBAN, sise à Liège, quai Saint Léonard, 21/23, édifiées sur terrains cadastrés sections B sur parties des numéros 636/d, 633/n et 633/o pour une contenance de quatre cent trente trois mètres carrés, comportent :  
 - un niveau en sous sol à destination de caves privées  
 - un rez de chaussée comprenant deux locaux commerciaux pouvant être affectés à des bureaux ou à l'exercice de professions libérales.

- Douze étages comprenant chacun trois appartements résidentiels type A, B et C

ARTICLE CINQ. - La Résidence VAUBAN comporte des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété exclusive et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction.

Les parties privatives sont dénommées, locaux commerciaux du rez de chaussée, appartements des étages.

ARTICLE SIX. - Tous les copropriétaires de la Résidence VAUBAN se cèdent mutuellement et réciproquement le droit

Premier feuillet

J.D.S.

L

d'6

Handwritten signature or initials.

h

propriété.  
 tout ce qui concerne les propriétés privatives doit faire  
 objet de discussions directes entre le propriétaire, les  
 architectes de l'immeuble et la société constructeur.  
 Les délibérations ne pourront porter que sur les points de  
 l'ordre du jour : cependant, il est loisible aux membres pré-  
 sents de discuter toutes autres questions mais sans que celles-  
 puissent faire l'objet d'une délibération ayant force obli-  
 gatoire.

ARTICLE VINGT TROIS.- L'assemblée générale se compose de tous  
 copropriétaires.  
 Si le gérant n'est pas copropriétaire, il sera néanmoins con-  
 sulté aux assemblées générales, mais il y assistera avec voix  
 consultative et non délibérative. Toutefois, s'il reçoit mandat  
 des copropriétaires n'assistant pas à l'assemblée, il sera tenu  
 de les y représenter et d'y voter en leur lieu et place selon  
 les instructions écrites données par les mandants.  
 Les instructions resteront annexées au procès verbal de l'as-  
 semblée.

A l'exception du gérant, du conjoint, des ascendants ou des  
 descendants en ligne directe d'un copropriétaire, nul ne peut  
 présenter un copropriétaire, s'il n'est pas lui-même proprié-  
 taire ou s'il n'est pas investi par un propriétaire de la ges-  
 tion de son appartement en vertu d'un mandat régulier et écrit.  
 Les mandats devront être remis au gérant la veille de l'as-  
 semblée au plus tard et stipuler expressément s'ils sont géné-  
 raux ou ne concernent que les délibérations relatives à certains  
 objets déterminés. A défaut de cette stipulation, le mandat se-  
 ra réputé inexistant vis-à-vis des autres copropriétaires.  
 En cas de discussion entre un copropriétaire et son mandataire  
 sur le sujet de la portée du mandat, le droit de vote litigieux res-  
 sera suspendu au regard des autres copropriétaires, jusqu'à dé-  
 cision définitive.

Dans le cas où par suite d'ouverture de succession ou autre  
 cause légale, la propriété d'une portion de l'immeuble se trou-  
 vait appartenir, soit à des copropriétaires indivis, tant ma-  
 jeurs que mineurs ou incapables, ces derniers représentés comme  
 de droit, soit à un usufruitier ou à des nu-proPRIÉTAIRES, tous  
 devront être convoqués et auront le droit d'assister aux assem-  
 blées générales avec voix consultative, mais ils devront élire  
 un seul d'entre eux comme représentant ayant voix délibérative  
 et qui votera pour le compte de la collectivité. La procuration  
 qui sera donnée à celui-ci ou le procès-verbal de son élection  
 devra être annexée au procès verbal de l'assemblée générale.

ARTICLE VINGT QUATRE.- L'assemblée, si elle le juge utile,  
 désigne son président à la majorité des voix et ce, pour le ter-  
 me qu'elle détermine.

La présidence est dévolue pour la première assemblée générale  
 au président désigné, au propriétaire ayant la plus  
 grande quotité dans la copropriété de l'immeuble.  
 Le gérant peut être élu président ou assesseur.

ARTICLE VINGT CINQ.- Le Bureau est composé du Président assis-  
 sé de deux assesseurs désignés par l'assemblée et à défaut, des  
 deux propriétaires ayant le plus de droits dans la copropriété.  
 Le Bureau ainsi formé désigne le secrétaire qui peut être pris  
 en dehors de l'assemblée et qui peut être également le gérant.

ARTICLE VINGT SIX.- Il est tenu, pour autant que l'assemblée  
 le requiert, une feuille de présence qui est certifiée par le  
 président, les assesseurs et le Secrétaire.

ARTICLE VINGT SEPT. - Les délibérations sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés sauf dans le cas où une majorité extraordinaire est exigée par le présent statut ou par le règlement d'ordre intérieur.

Les décisions relatives à la jouissance des choses communes exigent que la majorité des voix; celles intéressant l'habitation des façades et accès nécessiteront les majorités prévues à l'article quinze ci-avant.

En cas de parité des voix, celle du président est prépondérante.

ARTICLE VINGT HUIT. - Les copropriétaires disposeront d'autant de voix qu'ils ont de dix millièmes dans la copropriété.

ARTICLE VINGT NEUF. - Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative, hormis le cas où le présent règlement requiert un quorum de présence plus important, plus de la moitié des copropriétaires représentant ensemble plus de la moitié de dix millièmes de l'immeuble.

Si une assemblée générale ne réunit pas un quorum de présence requis, une nouvelle assemblée est convoquée et délibère valablement quel que soit le nombre de copropriétaires et le nombre de dix millièmes représentés, aux majorités prévues par le présent statut, sauf dans le cas où une majorité extraordinaire de présence et/ou de vote est prévue par le présent statut.

Dans tous les cas, pour fixer le quorum seront décomptés du total des dix millièmes appartenant à des indivisions ou à des nus-propriétaires et usufruitiers qui n'auront pas constitué le mandataire unique prévu par l'article 23 susvisé. La présente disposition s'applique également au cas visé par l'article I - dernier alinéa.

ARTICLE TRENTE. - Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire.

ARTICLE TRENTE ET UN. - Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par le Président, les assesseurs et le Secrétaire.

Tout copropriétaire peut consulter le registre et en prendre copie sans déplacement, à l'endroit désigné par l'assemblée générale pour sa conservation et en présence du gérant qui en a la garde, ainsi que des autres archives de gestion de l'immeuble.

#### CHARGES COMMUNES

##### REPARTITION DES CHARGES ET DES RECETTES COMMUNES.

ARTICLE TRENTE DEUX. - Les dépenses communes à l'ensemble de l'immeuble se répartissent en principe et sauf les exceptions prévues au présent règlement, entre les copropriétaires proportionnellement au nombre de dix millièmes que chacun possède dans la copropriété.

ARTICLE TRENTE TROIS. - En principe, les consommations individuelles d'eau, de gaz, d'électricité, de calories pour le chauffage central, s'il est placé des compteurs de calories, d'énergie quelconque et autres, sont payés par le propriétaire. Des branchements avec compteurs seront établis dans chaque propriété privative pour les consommations de chaque fluide et les paiements des consommations indiquées par ces compteurs se feront directement par les divers propriétaires aux administrations productrices de fluide.

quatrième feuillet

F.S.  
R  
Chh  
J.B.  
S

Lorsque l'établissement de compteurs individuels ne peut être réalisé, la dépense correspondante entre dans les charges communes ou dans les charges du chauffage central.

Lorsqu'une administration productrice de fluide exige l'établissement d'un compteur général de passage pour tout l'immeuble, la dépense totale est déterminée par l'indication de ce compteur général, réglée par les soins du gérant et répartie par ce dernier entre les copropriétaires sur la base des compteurs individuels des propriétés privatives.

ARTICLE TRENTE QUATRE.- REPARTITION DES FRAIS DE CHAUFFAGE.

Les frais de chauffage visés au présent article portent uniquement sur les achats de combustible (mazout)

Les achats de mazout sont faits par la Gérance ainsi que les paiements en résultant.

La Gérance répartit les montants de ces achats comme suit :

A/ 40 % au prorata de la superficie, terrasse non comprise pour chaque appartement, suivant indication des architectes.

Ces 40% se justifient comme suit :

20% en déperdition de calories, déperdition tenant compte du rendement des brûleurs des chaudières et des calories perdues dans la cheminée.

20% affectés au chauffage des parties communes, conciergerie, hall d'entrée, cage d'escaliers et colonnes montantes et descentantes traversant les parties privatives.

B/ 60% au prorata des indications relevées aux compteurs de chaleur.

Pendant la période de chauffage et notamment pendant les périodes d'hiver et de froid, les occupants devront veiller à maintenir dans les locaux une température normale et maintenir en conséquence, suffisamment de radiateurs ouverts.

Les copropriétaires ont l'obligation de placer des humidificateurs sur les radiateurs de leurs appartements pour maintenir une humidité ambiante et éviter ainsi le travail excessif des parquets et menuiseries, dû à l'assèchement de l'air.

ARTICLE TRENTE CINQ.- Les charges nées des besoins communs, même que les charges d'entretien et de réparation communes, ainsi que les frais d'entretien des choses communes seront supportées par les copropriétaires intéressés proportionnellement à leur part dans le bien commun fixée à l'article huit ci-dessus, compte tenu des exceptions visées au présent règlement.

ARTICLE TRENTE SIX.- Sont rangées, les énumérations qui suivent n'étant qu'énonciatives et non limitatives dans les dépenses communes à l'ensemble du complexe et supportées par les propriétaires proportionnellement à leur part dans le bien commun fixées à l'article huit, compte tenu cependant des dispositions de l'article 18 relatives à la répartition des charges de la conciergerie et de l'article 34 relatives à la répartition des frais de chauffage :

1/ Les dépenses et frais d'entretien, de réparation et de renouvellement éventuel des choses et parties communes à l'ensemble de l'immeuble

2/ Les frais d'administration et de gérance, les frais d'assurance de l'immeuble, les charges de la conciergerie, le chauffage, l'électricité, l'eau mais non le gaz pour la conciergerie.

3/ Les charges de chauffage et les dépenses de fonctionnement, d'entretien et de réparation des installations de chauffage.

- 4/ Les consommations d'eau pour les parties communes
- 5/ La rémunération du gérant, si l'assemblée décide de la rémunérer et les frais d'administration inhérents à la gérance
- 6/ Les charges d'éclairage et d'entretien des entrées et hall.

7/ CHARGES INCOMBANT :

a) aux appartements de type A : Ils interviennent seuls dans les charges d'éclairage et d'entretien de la cage d'escalier, des paliers d'accès et des dégagements, les dépenses de fonctionnement d'entretien, de réparations et d'assurance de l'ascenseur desservant leur colonne d'appartements.

Il en est de même pour les gaines d'aération et le monte-meubles afférents à cette colonne.

b) aux appartements de type A et B : Ils interviennent à l'entretien, remplacement et réparation et charges de fonctionnement des gaines et local vide poubelles desservant leur colonne d'appartement.

c) aux appartements de type B : Ils participeront à l'entretien et réparation du monte meubles sis en toiture au dessus de leur colonne d'appartements.

d) aux appartements de type B et C : Ils interviennent seuls dans les charges d'éclairage et d'entretien de la cage d'escalier, des paliers d'accès et des dégagements, les dépenses de fonctionnement, d'entretien, de réparations et d'assurance de l'ascenseur desservant leur colonne d'appartements.

Il en est de même pour les gaines d'aération et le monte-meubles afférents à ces colonnes

d) aux appartements de type C : Ils participeront à l'entretien, remplacement et réparation du local vide poubelle et de sa gaine desservant leurs appartements.

e) aux appartements des niveaux 9 à 12 (neuf à douze) Ils interviennent seuls dans les dépenses de fonctionnement d'entretien et de réparation des appareillages prévus dans le local Hydrophores en sous sol.

N.B Il est expressément stipulé que les locaux privatifs du rez de chaussée n'interviennent en aucune façon dans la catégorie des dépenses reprises ci-dessus a) et d) relatives aux ascenseurs.

REPARATIONS

ARTICLE TRENTE SEPT. - Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories :

- Réparations urgentes
- Réparations indispensables mais non urgentes
- Réparations et travaux non indispensables.

ARTICLE TRENTE HUIT. - REPARATIONS URGENTES.

Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que celles nécessitées par les inondations les crevaisons de conduites d'eau et de gaz, les courts circuits, les canalisations d'électricité, les tuyauteries extérieures et gouttières, les dégâts des ascenseurs, etc..., le gérant aura pleins pouvoirs pour les faire exécuter sans en demander l'autorisation.

ARTICLE TRENTE NEUF. - REPARATIONS INDISPENSABLES MAIS NON URGENTES. Ces réparations sont décidées par le gérant, et à son défaut par l'assemblée générale convoquée à cet effet et statuant à la majorité ordinaire.

quatrième feuillet

S. S.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

ARTICLE QUARANTE.- REPARATIONS ET TRAVAUX NON INDISPENSABLES MAIS ENTRAINANT UN AGREMENT OU UNE AMELIORATION QUELCONQUE

Ces travaux et réparations devront être demandés par des propriétaires possédant ensemble au moins la moitié des quotités dans les choses communes afférentes à l'ensemble de l'immeuble et seront soumis à une assemblée générale convoquée extraordinairement.

Ils ne pourront être décidés qu'avec l'accord des trois quarts des copropriétaires.

Les travaux visés au présent article pour autant qu'ils aient été autorisés par l'assemblée générale pourront toujours être décidés par une majorité s'engageant à supporter entièrement la dépense.

ARTICLE QUARANTE ET UN.- Les copropriétaires devront donner accès par leurs propriétés pour toutes réparations ou nettoyages des parties communes; ceci s'appliquera spécialement aux conduites et canalisations diverses traversant l'immeuble.

Aucun propriétaire ne pourra d'ailleurs empêcher les canalisations communes ou celles qui sont destinées à desservir les autres propriétés privées, qu'elles soient horizontales ou verticales, de passer par sa propriété ni empêcher la surveillance de ces canalisations et leur réparation, quitte à exiger réparation des dégâts éventuels.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès pourra cependant être exigé pour les appartements du premier étage au premier octobre.

Tous les copropriétaires et occupants devront supporter les échafaudages nécessaires pour la réfection de la peinture ou le crépissage des façades, la réparation des toitures, terrasses

et balcons. Les copropriétaires devront supporter sans indemnités toutes les réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

Les frais de peinture et le crépissage des façades sont considérés comme charges communes.

ARTICLE QUARANTE DEUX.- REPARTITION DES DEPENSES DU TELEPHONE

Les frais du téléphone commun, s'il en existe un, se répartissent par part égale, entre les propriétaires d'appartements, inscrits au tableau de l'immeuble.

Chaque propriétaire d'appartement est libre de se relier ou non au tableau de l'immeuble, ou directement au réseau général, supportant lui-même les frais correspondants. Une prise de téléphone Etat est prévue dans chaque appartement.

Dans le cas de l'installation d'un appareil de type taximètre pour communications individuelles se règlent immédiatement par les intéressés au prix fixé par le gérant. Les frais d'installation de l'appareil et frais autres que les communications restent dans les charges communes et sont supportés par part égale entre tous les copropriétaires d'appartements.

ARTICLE QUARANTE TROIS.- REPARTITION DES CHARGES D'IMPOTS.

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient pas établis directement par les pouvoirs administratifs sur chaque propriété privée, ces impôts seront inclus dans les charges communes et répartis proportionnellement à la part de chaque copropriétaire dans le bien commun fixée à l'article huit.

ARTICLE QUARANTE-QUATRE .- RESPONSABILITE CIVILE ET AUTRES CHARGES

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du code civil) et de façon générale toutes les charges de l'immeuble seront supportées, compte tenu des indications des articles trente deux à trente six du présent règlement en qui concerne les charges, par tous les copropriétaires proportionnellement à leur part dans le bien commun fixée à l'article huit, pour autant évidemment qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient exercer contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaires. Les polices d'assurance seront d'ailleurs contractées ainsi qu'il est dit aux articles quarante sept à cinquante sept.

ARTICLE QUARANTE CINQ.- Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son usage personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

RECETTES

ARTICLE QUARANTE SIX.- Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seraient acquises à chaque propriétaire proportionnellement à sa part dans le bien commun fixé à l'article huit.

ASSURANCE ET RECONSTRUCTION

ARTICLE QUARANTE SEPT.- L'immeuble devra toujours être assuré régulièrement à une compagnie agréée par l'assemblée générale et pour les montants agréés par celle-ci : L'assemblée générale sera tenue de respecter les premiers contrats souscrits pour le compte commun dès le commencement des travaux par la SOCIETE LIEGEOISE DE CONSTRUCTION SOLICO, constructeur.

ARTICLE QUARANTE HUIT.- L'assurance, tant des choses privées, à l'exclusion des meubles, que des choses communes, sera faite à la même compagnie, par tous les copropriétaires et par les soins du gérant, contre l'incendie, la foudre, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des voisins et la perte de loyers, le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale.

Le gérant devra faire, quant à l'assurance de la Résidence VAUBAN toutes les diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes, remboursables dans la proportion de la part de chacun dans le bien commun (article huit)

Les copropriétaires seront tenus de prêter le concours qui leur serait demandé pour la conclusion des assurances, et de signer les actes nécessaires.

ARTICLE QUARANTE NEUF.- Chaque propriétaire aura droit à un exemplaire des polices.

ARTICLE CINQUANTE.- Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il occupe ou plus généralement pour toute cause personnelle à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à sa charge exclusive.

ARTICLE CINQUANTE ET UN.- Chaque propriétaire et occupant doit assurer personnellement et à ses frais son mobilier à une compagnie solvable, contre l'incendie, les explosions de gaz, la foudre, l'électricité, les risques locatifs et les risques de voisinage.

Il doit justifier de cette assurance et du paiement régulier des primes à toute demande du gérant.

ème feuillet

*J.S.*  
*PE*  
*MAU*  
*J.D.*

ARTICLE CINQUANTE DEUX. - En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le gérant en présence de deux copropriétaires, à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

ARTICLE CINQUANTE TROIS. - L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

a) si le sinistre est partiel, le gérant emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés. si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le gérant à charge de tous les copropriétaires proportionnellement à leur part dans le bien commun fixé à l'article huit sauf recours contre celui d'entre eux qui profitera de la reconstruction.

si l'indemnité est supérieure aux dépenses de la remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires au prorata de leur part dans le bien commun fixé à l'article huit

b) si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction de l'immeuble, à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires réunissant les trois quarts au moins des copropriétaires n'en décide autrement à la majorité des trois quarts des voix.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit de ces travaux de reconstruction, le supplément sera à charge des copropriétaires dans la proportion des quotes parts de chacun dans le bien commun fixées à l'article huit et exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément. Les intérêts au taux légal courront de plein droit, à défaut de versement dans le dit délai.

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

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts nommés sur simple ordonnance, par le Président du Tribunal Civil de la situation de l'immeuble sur la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les partager, en cas de désaccord pour le choix du tiers expert, sera commis de la même façon.

Le prix sera payé un tiers au comptant et le surplus par versements d'année en année, avec intérêt au taux légal, payable en trois temps que chaque fraction du principal.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leur part dans le bien commun fixé à l'article huit.

ARTICLE CINQUANTE QUATRE. -

si des embellissements ont été effectués par des propriétaires à leurs propriétés privatives, il leur appartient de les payer à leurs frais à la Compagnie assurant l'immeuble; ils

pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter les surprimes et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans le financement des frais de reconstruction éventuelle.

b) Les propriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est faite pour un chiffre insuffisant, auront la faculté de faire pour leur compte personnel, une assurance complémentaire à la Compagnie assurant l'immeuble, à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

Dans les deux cas, les propriétaires intéressés auront seul droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être alloué par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront en pleine liberté.

ARTICLE CINQUANTE CINQ. - ACCIDENTS. - Une assurance devra être contractée et régulièrement maintenue en vigueur par les soins du gérant contre les accidents pouvant survenir de l'utilisation des ascenseurs que la victime soit l'un des occupants de l'immeuble ou qu'elle soit un étranger : Cette assurance couvrira également tous les dégâts matériels à résulter de cette utilisation.

Les charges de cette assurance dont le montant sera fixé par l'assemblée générale, incomberont comme dit ci-avant à l'article 35 trente six.

Les primes seront payées par le gérant et supportées dans la proportion des quotes parts de chacun des propriétaires comme précisé au dit article trente six.

ARTICLE CINQUANTE SIX. - Une assurance sera également contractée et régulièrement maintenue en vigueur par les soins du gérant contre les accidents de travail pouvant survenir au concierge et à ses aides et, en général, à tout le personnel employé dans l'immeuble pour le compte commun des copropriétaires.

Une assurance sera également contractée et régulièrement maintenue en vigueur contre tout accident pouvant survenir dans les parties communes à un visiteur ou fournisseur quelconque. Elle sera contractée par tous les propriétaires et fera partie des charges communes.

Il sera également contracté une police d'assurance pour couvrir la responsabilité civile des copropriétaires envers les tiers (article 1382 et suivants du code civil) chacun des copropriétaires étant considéré comme tiers vis-à-vis des autres copropriétaires à raison des accidents corporels ou matériels causés par le fait de l'immeuble.

Les montants de ces assurances seront fixés par l'assemblée générale.

Les primes de polices prévues au présent article seront payées par le gérant et supportées par les copropriétaires dans la proportion de leur part dans le bien commun fixée à l'article huit.

ARTICLE CINQUANTE SEPT. - Les diverses assurances dont question dans la présente section seront contractées pour les durées à fixer par l'assemblée.

DESTINATION DES LOCAUX.

ARTICLE CINQUANTE HUIT. - A l'exception des locaux privatifs du rez de chaussée et des appartements du premier étage dont la destination est ci-dessus spécifiée, les appartements des étages sont destinés à servir de "résidence privée" ce terme

tième feuillet

*P. S.*  
*88*  
*De L...*  
*J.D.*  
*4*

étant employé par opposition à "usage de bureaux" ou "locaux commerciaux" ou "ateliers" ce que sa destination même cherche à éviter.

Il ne pourra jamais être toléré dans l'immeuble :

- 1) aucun établissement insalubre, dangereux, incommode ou immoral.
- 2) aucun établissement industriel de quelque nature que ce soit.
- 3) aucun dépôt de marchandises, sauf pour le stock nécessaire à l'exploitation des commerces qui seraient éventuellement exercés dans les locaux privatifs du rez de chaussée.
- 4) aucun établissement qui, par le bruit, l'odeur ou les emanations pourrait nuire aux voisins et aux copropriétaires
- 5) aucun moteur à l'intérieur des appartements et locaux, autres que ceux destinés à l'usage ménager ou à l'exercice des professions et à l'exploitation des commerces dans les locaux au rez de chaussée ; ces appareils devront être munis obligatoirement d'un dispositif antiparasite;
- 6) aucune pension de famille, aucune location professionnelle meublée;
- 7) aucune réunion publique, aucun débit de boissons;
- 8) aucun bureau de perception ou d'imposition, aucun consulat;
- 9) aucun institut de culture physique, de gymnastique, de massage;
- 10) aucun professorat de chant, d'instrument de musique ou de danse;
- 11) aucun salon de coiffure, institut de beauté ou similaire au rez de chaussée.

Ces exemples sont donnés à titre indicatif mais non limitatif. Les médecins et ceux qui professent l'art de guérir, sous quelque forme que ce soit, ne sont admis à exercer leur profession que dans les appartements du rez de chaussée et du premier étage.

L'exercice de professions libérales est autorisé dans les appartements des étages, pour autant que cet exercice ne nécessite que l'occupation d'un personnel très réduit et que les locaux utilisés à cet effet ne soient pas accessibles au public.

### CHAPITRE III. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

ARTICLE CINQUANTE NEUF. - Il est arrêté entre tous les propriétaires d'appartements résidentiels un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants droit qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale des propriétaires statuant à la majorité des trois quarts des voix.

Les dispositions de ce règlement d'ordre intérieur sont applicables, sauf clauses contraires, aux locaux privatifs du rez de chaussée et aux appartements du premier étage qui seraient affectés à des bureaux ou à l'exercice de professions libérales. Les modifications de ce règlement d'ordre intérieur devront intervenir à leurs dates, dans les procès verbaux des assemblées générales et être en outre insérées dans un livre spéciale "LIVRE DE GERANCE" tenu par le gérant et qui contiendra, d'un autre contexte, le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications y apportées.

#### SECTION I - ENTRETIEN

ARTICLE SOIXANTE. - Les travaux de peinture aux façades, tant arrière que devant, y compris les châssis, garde-corps et ferronneries, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous les directives

du gérant.

Le gérant surveille l'emploi et l'entretien des balcons et terrasses, prend toutes mesures et décisions de tous travaux à cet effet.

Quant aux autres travaux relatifs aux parties privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire, en temps utile, de manière que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien.

Ceci s'applique à tous les copropriétaires de l'immeuble.

ARTICLE SOIXANTE ET UN. - Les propriétaires d'appartements devront faire ramoner les cheminées, poêles, fourneaux dépendant des lieux qu'ils occupent toutes les fois qu'il sera nécessaire, et en tout cas au moins, une fois l'an pour ceux dont ils font usage. Ils devront en justifier au gérant.

SECTION II - ASPECT

ARTICLE SOIXANTE DEUX. - Les copropriétaires ne pourront mettre aux fenêtres, sur les balcons ou terrasses de la façade principale, dans les escaliers, vestibules et passages, ni enseignes ou réclames, garde manger, linge ou autres objets, à l'exclusion toutefois des enseignes ayant pour objet la vente ou la location de leurs appartements.

Il sera permis d'apposer sur la porte particulière de l'appartement une plaque indiquant le nom et la profession de l'occupant. A la porte d'entrée et dans le hall d'accès, il ne peut être placé de plaque professionnelle sauf autorisation de l'assemblée générale et aux conditions qu'elle déterminera. Dans l'entrée, chacun disposera d'une boîte aux lettres sur laquelle pourra figurer le nom et la profession de son titulaire et à l'étage où se trouve l'appartement qu'il habite.

Les propriétaires des appartements du rez de chaussée et du premier étage qui seraient affectés à des bureaux ou à l'exercice de professions libérales, pourront apposer à leur entrée particulière une plaque professionnelle dont les dimensions et la présentation devront être approuvées par les Architectes de l'immeuble.

Les propriétaires des appartements du rez de chaussée ainsi que les propriétaires des locaux du premier étage qui seraient affectés à des bureaux pourront apposer à l'intérieur de leurs locaux, sur les vitrines et fenêtres donnant sur le quai Saint Léonard, des enseignes lumineuses ou non, dont le type, le texte et la composition sont laissés à l'appréciation des Architectes de l'immeuble.

Il est interdit de sécher des linges aux fenêtres, soit sur les terrasses et de laisser couler et rejaillir de l'eau sur les étages inférieurs.

Les rideaux obligatoirement posés aux fenêtres seront d'un modèle unique déterminé par les copropriétaires, modèle qui devra être strictement respecté.

SECTION III - ORDRE INTERIEUR

ARTICLE SOIXANTE TROIS. - Les copropriétaires d'appartements ne pourront scier, fendre ou casser du bois dans les parties communes et sur les balcons et terrasses.

ARTICLE SOIXANTE QUATRE. - Les parties communes et notamment les halls d'entrée, les dégagements, les escaliers, paliers et couloirs devront être maintenus libres en tout temps. Il ne pourra, en conséquence, jamais y être accroché ni déposé quoi que ce soit.

itième feuillet

J. S.  
E  
44  
De L. D.  
J. S.  
S