

Société Liégeoise de Construction

SOLICO

Société Anonyme à LIÈGE

ACTE DE BASE

et

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

de la

**RESIDENCE BERTHOLET**

sis à Liège

Boulevard d'Avroy, 25/27 et rue Saint-Remy, 18/20

Dressé par Maîtres :

Pierre DETIENNE, notaire à Liège

et

Jules DELIEGE, notaire à CHENEE

ACTE DE BASE de la RESIDENCE BERTHOLET

L'AN MIL NEUF CENT SEPTANTE-QUATRE

Le lundi dix Juin

Devant Maîtres Pierre DETIENNE, notaire à LIEGE, et Jules DELIEGE, notaire à CHENEE.

ONT COMPARU :

D'UNE PART :

La société anonyme SOCIETE LIEGEOISE DE CONSTRUCTION SOLICO, ayant son siège social à LIEGE, Boulevard d'Avroy 28/30, inscrite au registre du commerce de LIEGE, sous le numéro 77.241.

Constituée par acte reçu par Maître Léon DIEUDONNE, notaire à LIEGE, le vingt-sept avril mil neuf cent cinquante-cinq, publié aux Annexes du Moniteur Belge des seize/dix-sept mai suivant, sous le numéro 11.965, et dont les statuts ont été modifiés par acte reçu par Maître Adolphe DETIENNE, notaire à LIEGE, le trois juillet mil neuf cent soixante et un, publié auxdites annexes du dix-sept juillet mil neuf cent soixante et un, sous le numéro 22.331 et par acte de Maître André de NEUVILLE, notaire à LIEGE, du dix-sept juin mil neuf cent soixante-cinq, publié auxdites annexes du dix juillet suivant, sous le numéro 23.028.

Ici représentée par : Monsieur Joseph DEMARCHE, directeur de la société, à ANGLEUR, suivant procuration reçue par le notaire DETIENNE, soussigné, le vingt-huit octobre mil neuf cent septante et un dont une expédition est restée annexée à un acte du même notaire et du notaire DE GUNST, à GRIVEGNEE, du quatre novembre mil neuf cent septante et un, transcrit au Premier Bureau des Hypothèques à LIEGE, le seize novembre mil neuf cent septante et un, volume 2451, numéro 2.

Ladite société ci-après dénommée "SOLICO".

D'AUTRE PART :

La société coopérative "U.M.A." ayant son siège social à LIEGE, Boulevard d'Avroy, n° 25.

Constituée suivant acte reçu par Maître DEJARDIN-ORBAN, notaire à LIEGE, le vingt-six avril mil neuf cent dix-sept, publié aux annexes du Moniteur belge du seize décembre mil neuf cent dix-huit, sous le numéro 3.116.

Ici représentée, conformément à l'article vingt-trois des statuts, par deux administrateurs :

1. Monsieur Georges-Prosper-Toussaint BAUDOIN, industriel, demeurant à LIEGE, Quai Churchill, 9.
2. Monsieur Yvan-Alphonse LAMOUREUX, officier en retraite, demeurant à LIEGE, Avenue Blonden, 39.

LESQUELLES SOCIETES COMPARANTES ont exposé aux notaires soussignés et les ont requis d'acter ce qui suit :

CHAPITRE I.- EXPOSE PRELIMINAIRE.-

a) Désignation et origine de propriété des terrains servant d'assise à la RESIDENCE BERTHOLET.

1) La société anonyme SOLICO est propriétaire, à concurrence de neuf mille trois cent soixante-quatre/dix millièmes de deux parcelles de terrain qui constituaient l'assiette de deux maisons actuellement démolies, sises à LIEGE, Boulevard d'Avroy, 27 et rue Saint Remy, 18 et 20, cadastrées section A, ci-devant sous les numéros 1362/V et 1362/Q et actuellement sous le numéro 1362/Y, pour une contenance totale de six cent quarante-sept mètres carrés joignant ou ayant joint de devant le Boulevard d'Avroy, du fond la rue Saint Remy, d'un côté le domaine de l'Etat belge, administration des routes, la Ville de Liège et d'AFFNAY et de l'autre côté la société coopérative "U.M.A.", comparante d'autre part.

La société SOLICO déclare que ces biens lui appartiennent dans les proportions susindiquées, comme faisant partie de ceux acquis par elle de la société coopérative de gestion immobilière "SOCOGIM", ayant son siège social à LIEGE, aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre DETIENNE, notaire à LIEGE, et Maître Georges MISSON, notaire à SCLESSIN-UGREE, le vingt-huit avril mil neuf cent soixante-huit, transcrit au premier bureau des Hypothèques à LIEGE, le huit mai mil neuf cent soixante-neuf, volume 2120, numéro 20.

La société coopérative "SOCOGIM" était propriétaire desdits biens, savoir :

De l'immeuble sis à LIEGE, Boulevard d'Avroy, 27 et rue Saint Remy, 18, alors cadastré section A, numéro 1362/V pour cinq cent trente-sept mètres carrés, pour en avoir fait l'acquisition de la Caisse de Compensation pour Allocations Familiales de la Région Liégeoise, association sans but lucratif, ayant son siège social à LIEGE, aux termes d'un acte reçu par Maître Adolphe DETIENNE, notaire à LIEGE, le seize juillet mil neuf cent quarante-huit, transcrit au premier bureau des Hypothèques à LIEGE, le vingt-sept juillet mil neuf cent quarante-huit, volume 33, numéro 33.

La Caisse de Compensation pour Allocations Familiales de la Région Liégeoise était propriétaire dudit bien pour l'avoir acquis de la Société Belge d'Intérêts Industriels et Financiers, société anonyme, à BRUXELLES, aux termes d'un acte reçu par Maître ENGLEBERT, notaire à GRIVEGNEE, le douze décembre mil neuf cent trente-huit, transcrit au premier bureau des hypothèques à LIEGE, le vingt-six décembre mil neuf cent trente-huit, volume 2524, numéro 15.

De l'immeuble sis à LIEGE, rue Saint Remy, n° 20 alors cadastré section A, numéro 1362/Q, pour une contenance de cent dix mètres carrés, pour en avoir fait l'acquisition de Monsieur Jules-Maurice-Marie-Alfred LAMARCHE, industriel, veuf de Madame Caroline-Joséphine-Mariette DUMONT, demeurant au Château de VIERSET-BARSE, aux termes d'un procès-verbal d'adjudication publique dressé par Maître Adolphe DETIENNE, notaire à LIEGE, le onze mai mil neuf cent cinquante, suivi d'un acte de confirmation et de ratification reçu par le même notaire le vingt-six mai mil neuf cent cinquante, le tout transcrit au premier bureau des Hypothèques à LIEGE, le trois juin suivant, volume 149, n° 5. Audit procès-verbal d'adjudication publique dressé par Maître DETIENNE, notaire susdit, le onze mai mil neuf cent cinquante, il est déclaré notamment ce qui suit : "Cet immeuble appartenait en propre à Madame Caroline-Joséphine-Mariette DUMONT, épouse du comparant, pour lui avoir été attribué aux termes d'un acte de partage dressé par Maître HERMAN, notaire à ANS, le trente et un juillet mil neuf cent quatorze. Madame LAMARCHE-DUMONT est décédée à VIERSET-BARSE, le quatorze janvier mil neuf cent vingt-huit, laissant pour seuls héritiers légaux ses trois enfants nommément 1) Madame Mariette-Jeanne-Juliette LAMARCHE, sans profession, épouse de Monsieur Henri DELETTRE, docteur en droit, demeurant à LIEGE;

2) Madame Claire-Simone-Marie-Madeleine LAMARCHE, sans profession, épouse du baron Désiré de ROCHELEE, industriel, demeurant à VIERSET-BARSE;

3) Monsieur Gérard-Georges LAMARCHE, sans profession, demeurant à VIERSET-BARSE.

Par acte du notaire HERMAN précité, en date du quinze mars mil neuf cent dix-huit, enregistré le dix-sept février mil neuf cent vingt-huit, Madame LAMARCHE-DUMONT avait fait donation à son époux d'un/ quart en copropriété et d'un/ quart en usufruit des biens composant sa succession. Aux termes d'un acte de liquidation de cette succession avenu entre Monsieur LAMARCHE-DUMONT et ses trois enfants pré-nommés, l'immeuble mis en vente fut attribué à Monsieur LAMARCHE-DUMONT en pleine propriété. Cet acte de liquidation-partage fut dressé par Maître AERTS, notaire à LIEGE, le dix-huit décembre mil neuf cent vingt-huit".

Aux termes d'un acte reçu ce jour par les notaires soussignés, la société "SOLICO" a vendu à la société "U.M.A.", comparante d'autre part, à la suite de divers accords intervenus entre lesdites sociétés et ci-après rappelés, les six cent trente-six/dix millièmes en copropriété et indivision. forcée et permanente des terrains prédécrits lui appartenant.

2) La société coopérative "U.M.A.", comparante d'autre part, est propriétaire d'un immeuble sis à LIEGE, Boulevard d'Avroy, 25, cadastré section A, sous le numéro 1362/W, pour une contenance de quatre cents

mètres carrés, joignant ou ayant joint de devant le Boulevard d'Avroy, du fond Louis PHILTJENS et la société SOLICO, d'un côté la société SOLICO et de l'autre côté les copropriétaires de la RESIDENCE LUTETIA, Boulevard d'Avroy, 21/23.

La société coopérative "U.M.A." déclare que ce bien lui appartient pour en avoir fait l'acquisition des Consorts NAGELMACKERS par acte de Maître Ferdinand DETIENNE, notaire à LIEGE, du vingt-six avril mil neuf cent vingt, transcrit au premier bureau des hypothèques à LIEGE, le sept mai mil neuf cent vingt, volume 340, numéro 8.

b) Projet de construction.

1. La société SOLICO, comparante d'une part, a manifesté le désir d'ériger à ses frais, risques et périls en vue de réalisations ultérieures, sur les terrains prédécrits, situés à LIEGE, Boulevard d'Avroy, 27 et rue Saint Remé, 18 et 20, d'une superficie de six cent quarante sept mètres carrés, lui appartenant et, en lieu et place de l'immeuble prédésigné, situé à LIEGE, Boulevard d'Avroy, 25, propriété de la société coopérative "U.M.A." un complexe immobilier à propriétés privées multiples, dénommé "RESIDENCE BERTHOLET", qui sera régi par les dispositions de l'article 577 bis du Code civil, relatif à la division horizontale de la propriété et à l'indivision forcée, ainsi que par celles qui résulteront du présent acte de base et du règlement général de copropriété y annexé.

I. RESIDENCE BERTHOLET s'étendra donc sur l'ensemble des trois terrains prédécrits, d'une superficie totale suivant cadastre de mille quarante-sept mètres carrés, qui seront affectés à titre de parties communes générales à tout l'ensemble.

Quoique formant une seule entité juridique et constituant un seul ensemble architectural, ce complexe sera, pour des raisons pratiques, divisé en quatre blocs résidentiels et un groupe de garages constituant autant d'entités particulières, savoir :

Le Bloc 1, situé à front et avec entrée Boulevard d'Avroy, comprendra : un niveau de caves en sous-sol, deux appartements commerciaux (magasins 1 et 2) et un grand local annexe au rez-de-chaussée; un premier étage comportant un vaste local à aménager suivant les convenances de l'amateur; dix étages (deux à onze) comportant chacun deux appartements types A et B.

Le Bloc 2, situé à l'angle du Boulevard d'Avroy et de la rue Bertholet, avec entrée à ladite rue, comprendra : un niveau de caves en sous-sol; deux appartements commerciaux (magasins 3 et 4) au rez-de-chaussée; un premier étage comportant un vaste local à aménager suivant les convenances de l'amateur; neuf étages (deux à dix) comportant chacun trois studios types C, D et E et un appartement type F; un onzième étage comportant deux studios types C et D.

Le Bloc 3, situé à front de la rue Bertholet, comprendra : un niveau de caves en sous-sol; deux appartements commerciaux (magasins 5 et 6) au rez-de-chaussée; un premier étage comportant : a) un local à aménager suivant les convenances de l'amateur et pouvant être

éventuellement traité en un ensemble avec le local du premier étage du Bloc 2 voisin; b) partie d'un vaste appartement couvrant le restant de cet étage et tout le premier étage du Bloc 4 voisin; neuf étages (deux à dix) comportant chacun deux appartements types G et H; un onzième étage comportant un appartement type H.

Le Bloc 4, situé à l'angle de la rue Bertholet et de la rue Saint Remy, avec entrée rue Bertholet, comprendra : un niveau de caves en sous-sol; un rez-de-chaussée comportant deux appartements commerciaux (magasins 7 et 8); un premier étage comportant un vaste appartement se prolongeant sur une partie du premier étage du bloc précédent, avec trois locaux annexes, et un hall indépendant au rez-de-chaussée; dix étages (deux à onze) comportant chacun deux appartements types i et J.

Le Groupe de garages, situé en sous-sol, derrière les immeubles résidentiels avec accès rue Saint Remy, sous le Bloc 4, comprendra, en principe, treize emplacements pour voitures automobiles : ce groupe de garage est surmonté par un grand local annexe situé derrière les magasins du rez-de-chaussée et qui est destiné, en principe, à être réuni avec le magasin 2, la réunion de tout ou partie dudit local avec les autres magasins pouvant être également envisagée.

REMARQUE :

Il est précisé, qu'en vertu des accords intervenus entre "U.M.A." et SOLICO, le futur complexe à édifier sur l'ensemble des terrains prédécrits, sera construit en deux phases en commençant par les blocs 2, 3 et 4, la démolition de l'immeuble du Boulevard d'Avroy, 25, propriété d'"U.M.A." à l'emplacement duquel sera érigée la partie du complexe constituée par le bloc 1 et partie du parking, étant subordonnée à la mise à disposition d'"U.M.A.", après complet achèvement des locaux du premier étage et de l'appartement du deuxième étage qu'"U.M.A." a acquis ce jour de SOLICO dans la partie du complexe qui sera construite en premier lieu par cette dernière sur son terrain, à front de la rue Bertholet.

2) La société coopérative "U.M.A.", comparante d'autre part, a marqué son accord sur le programme de construction envisagé par la société "SOLICO", ainsi que sur les plans et cahier des charges y relatifs et dont question ci-après, aux termes d'un acte reçu ce jour par les notaires soussignés, contenant notamment autorisation générale de bâtir et renonciation au droit d'accession par "U.M.A." au profit de SOLICO, avec toutefois la réserve partielle spécifiée à son profit aux termes dudit acte.

c) Plans.

La société SOLICO a fait dresser par Monsieur l'Architecte Georges DEGIOVANNI, immatriculé sous le numéro 1652 de l'ordre des Architectes de LIEGE, les plans de la RESIDENCE BERTHOLET.

Sont déposées par SOLICO pour être annexées au présent acte, après avoir été signées "ne varietur" par l'Architecte et les représentants de la société SOLICO et revêtues de la mention d'annexe par les notaires soussignés, copies des plans dont s'agit et qui sont les suivants :

- Plan du sous-sol;
- Plan du rez-de-chaussée;
- Plan du premier étage; plan particulier "Locaux U.M.A.";
- Plan de l'étage-type;
- Plan du onzième étage;
- Plan de la toiture;
- Plans divers représentant les façades et coupes.

d) Permis de bâtir.

Le permis de bâtir a été délivré à SOLICO par les services compétents de la VILLE DE LIEGE, le huit février mil neuf cent septante-quatre. sous le numéro 48.197 B.

Il contient les conditions particulières suivantes :

- "Le permis de bâtir est délivré à la S.A. SOLICO qui devra :
- "- Etablir le nu des façades principales suivant les alignements "décrétés par les arrêtés royaux des 28.4.1835 et 7.2.1962.
- "- Etablir les seuils d'entrée en pierre de taille.
- "- Ventiler le siphon de chaque appareil sanitaire et prolonger "le tuyau de ventilation jusqu'en des endroits où les émanations ne "puissent causer aucune incommodité.
- "-Observer scrupuleusement les mesures préventives du danger "d'incendie prescrites par l'art. 109 (addendum) du R.C. sur les bâtis-"ses et par l'A.R. du 4.4.1972 concernant les bâtiments élevés.
- "-Etablir une citerne de retenue formant bassin d'orage confor-"mément à l'art. 117 bis du règlement sur les bâtisses.
- "-Munir les sterfputs du garage d'appareils interceptant effica-"cement le passage des huiles et benzines.
- "-Ventiler tous les locaux sanitaires non pourvus de fenêtres ou-"vrantes extérieures au moyen d'orifices d'aération aboutissant à l'air "libre.
- "-Les vide-poubelles devront comporter une gaine réservée unique-"ment à la ventilation entre le conduit de déversement et le local d'ac-"cès ou bien ce dernier sera largement ventilé par des orifices d'aéra-"tion aboutissant à l'air libre".

CHAPITRE II. DESCRIPTION DE LA RESIDENCE.

1. La description qui sa suivre résulte de l'examen des plans ci-annexés, sous réserve des modifications qui pourraient survenir, notamment par suite des convenances des acquéreurs.

2. Dans le but d'en faciliter la gestion et de répartir le plus équitablement possible les avantages et charges de la vie en commun, l'ensemble immobilier constitué par la RESIDENCE BERTHOLET est divisé, comme il est dit ci-avant, en quatre blocs résidentiels distincts et

un groupe de garages qui constitueront autant d'entités particulières, comprenant, outre les biens privatifs avec les parties communes spéciales y affectées qui les composent, une quotité dans les parties communes générales déterminées ci-après.

3. Du fait de la division de l'ensemble en plusieurs entités particulières, il y aura des parties communes générales et des parties communes spéciales.

Dans la description qui va suivre, les diverses parties de la RESIDENCE BERTHOLET sont ainsi divisées en :

a) Parties communes générales à l'ensemble de la résidence : celles qui, outre la totalité des terrains d'assise, intéressent l'ensemble de la copropriété.

b) Parties communes spéciales soit à chaque entité ou à plusieurs d'entre elles, c'est-à-dire celles qui intéressent uniquement les biens compris dans une ou plusieurs entités, soit à plusieurs lots privatifs, c'est-à-dire celles qui intéressent uniquement l'ensemble des biens qu'elles desservent.

c) Parties privatives : celles qui sont constitutives des propriétés privatives.

#### SECTION A.- ANALYSE DES PLANS.

Il résulte des plans ci-annexés que la RESIDENCE BERTHOLET, constituée de cinq entités désignées respectivement Bloc 1; Bloc 2, Bloc 3, Bloc 4 et Groupe de garages, comporte :

##### AU NIVEAU DU SOUS-SOL (feuille 254 H)

##### Parties communes générales à l'ensemble de la résidence :

Tous les couloirs et dégagements du sous-sol; toutes les portes coupe-feu et tous appareillages et dispositifs de protection contre l'incendie; les locaux des compteurs; les chambres de disconnecteur et les bassins d'orage; le local avec son sas devant contenir la cabine électrique haute et basse tension; les canalisations générales de raccordement, d'évacuation et d'égoûts dans la mesure où elles desservent l'ensemble du complexe; les soupiraux et sterfputs.

##### Parties communes aux quatre blocs résidentiels :

Le local contenant la sous-station de chauffe avec toutes ses installations; le local détente-gaz avec son sas d'accès.

##### Parties communes spéciales (propres) à chaque bloc résidentiel :

Ce sont notamment dans chaque bloc : la cage d'escaliers avec son sas d'accès et son palier; la cage d'ascenseur; le local des poubelles avec son sas et avec l'arrivée de la gaine des ordures; les gaines, ventilations, chutes et décharges, les colonnes, conduits et câbles principaux qui sont parties communes spéciales à l'ensemble des biens qu'elles desservent respectivement; les canalisations générales de raccordement, d'évacuation et d'égoût qui sont communes à l'entité ou aux entités qu'elles desservent respectivement.

Ce sont, en outre, dans chacun des blocs 1 et 4 : le local contenant les machineries de l'ascenseur avec tous ses équipements, installations et machines.

Parties privatives : Septante-huit caves destinées à dépendre des appartements des étages et six caves "Réserves" destinées à dépendre des magasins 1, 2, 3, 4, 5 et 6 du rez-de-chaussée.

AUX NIVEAUX DU REZ-DE-CHAUSSEE ET DES ETAGES.

1. Bloc 1 :

I. Rez-de-chaussée (feuille 255 H).

Parties communes spéciales (propres) au bloc :

Le parvis; le hall d'entrée; le sas d'accès aux cages d'escalier et d'ascenseur; lesdites cages; le palier; les gaines, ventilations, chutes et décharges, les colonnes, conduits et câbles principaux qui sont parties communes à l'ensemble des biens qu'ils desservent respectivement.

Parties privatives :

a) Un appartement commercial indiqué au plan sous mention "Magasin 1", avec entrée particulière à front du Boulevard d'Avroy, comportant un local d'une superficie approximative de septante-huit mètres carrés septante et un décimètres carrés, à aménager suivant les convenances de l'amateur, avec toilette et water-closed, et une cave d'environ vingt-quatre mètres carrés soixante et un décimètres carrés en sous-sol, indiquée "Réserves Magasin 1" au plan de ce niveau, à laquelle il est relié par un escalier intérieur privé.

b) Un appartement commercial indiqué au plan sous mention "Magasin 2" avec entrée particulière à front du Boulevard d'Avroy, comportant un local à rue d'une superficie approximative de septante-trois mètres carrés vingt et un décimètres carrés, un vaste local en annexe avec sanitaires et water-closed d'une superficie approximative de deux cent quatre-vingt-neuf mètres carrés vingt-huit décimètres carrés, soit une superficie globale de trois cent soixante-deux mètres carrés quarante-neuf décimètres carrés et une cave d'environ dix-huit mètres carrés septante-huit décimètres carrés en sous-sol, indiquée au plan de ce niveau "Réserves Magasin 2", à laquelle il est relié par un escalier intérieur privé.

Le tout à aménager et susceptible d'être réuni avec le Magasin 3 situé dans le bloc voisin, pour être traité en un seul ensemble, suivant les convenances de l'acquéreur, sous réserve toutefois des modifications pouvant être apportées à la composition des lots, ainsi qu'il est stipulé à la section B, ci-après, cette réserve s'appliquant notamment au local annexe qui pourrait être rattaché en tout ou en partie à d'autres magasins joignants du rez-de-chaussée.

II. Au premier étage (feuille 256 H)

Parties communes spéciales (propres) au bloc :

Le palier d'étage; la cage d'ascenseur; le sas d'accès avec ses portes à la cage d'escaliers, ladite cage avec son palier; le réduit avec le vide-poubelles et la gaine des ordures; les gaines, ventilations, chutes et décharges, les colonnes, conduits et câbles principaux qui sont parties communes à l'ensemble des biens qu'ils desservent respectivement.

Parties privatives :

Un grand local d'une superficie approximative de cent soixante-quatre mètres carrés cinq décimètres carrés, à aménager ultérieurement et susceptible d'être soit divisé, soit réuni avec l'ensemble ou partie des locaux du premier étage des entités voisines, suivant les convenances des acquéreurs.

III. Aux étages deux à onze inclus - Etage-type (feuille 250 e).

Parties communes spéciales (propres) au bloc :

Le palier d'étage; la cage d'ascenseur; le sas d'accès avec ses portes à la cage d'escalier, ladite cage avec son palier; le réduit avec le vide-poubelles et la gaine des ordures; les gaines, ventilations, chutes et décharges; les colonnes, conduits et câbles principaux qui sont parties communes à l'ensemble des biens qu'ils desservent respectivement.

Parties privatives :

Un appartement type A, situé côté gauche face à l'immeuble, d'une superficie approximative de nonante-trois mètres carrés cinquante et un décimètres carrés, surface des terrasses comprise, comportant : hall d'entrée, water-closed, débarras; living et cuisine (cette dernière avec balcon-terrasse) en façade principale; hall de nuit, salle de bains ; une chambre UN et une chambre DEUX situées toutes deux en façade arrière, avec une terrasse accessible par la chambre DEUX; en sous-sol, une cave.

Un appartement type B, situé côté droit face à l'immeuble d'une superficie approximative de nonante-cinq mètres carrés soixante-deux décimètres carrés, surface des terrasses comprise, comportent : hall d'entrée, water-closed, débarras, living et cuisine (cette dernière avec balcon-terrasse) en façade principale; hall de nuit avec débarras, salle de bains; une chambre UN et une chambre DEUX, situées toutes deux en façade arrière avec une terrasse accessible par la chambre DEUX; en sous-sol, une cave.

2. BLOC 2 :

I. Rez-de-chaussée (feuille 255 H).

Parties communes spéciales (propres) au bloc :

Le parvis, le hall d'entrée et le sas d'entrée; la cage d'ascenseur; la cage d'escaliers avec son sas et le palier; les gaines, ventilations, chutes et décharges, les colonnes, conduits et câbles principaux qui sont parties communes à l'ensemble des biens qu'ils desservent respectivement.

Parties privatives :

a) Un appartement commercial indiqué au plan sous mention "Magasin 3", sis à l'angle du Boulevard d'Avroy et de la rue Bertholet, avec entrée particulière à l'angle dudit Boulevard, comportant un local d'une superficie approximative de nonante-trois mètres carrés quatre-vingt-six décimètres carrés, à aménager suivant les convenances de l'amateur avec water-closed, et une cave d'environ dix-huit mètres carrés nonante décimètres carrés, en sous-sol, indiquée "Réserves Magasin 3" au plan de ce niveau et à laquelle il est relié par un escalier intérieur privé.

Ledit appartement susceptible, ainsi qu'il est dit ci-avant, d'être réuni avec le magasin 2, situé dans le bloc voisin, pour être traité en un seul ensemble.

b) Un appartement commercial indiqué au plan sous mention "Magasin 4", en façade rue Bertholet, avec entrée particulière à front de ladite rue, comportant un local d'une superficie approximative de septante et un mètres carrés vingt-cinq décimètres carrés, à aménager suivant les convenances de l'amateur, avec toilette et water-closed et une cave en sous-sol d'une superficie approximative de dix mètres carrés trente et un décimètres carrés.

II. Au premier étage (feuille 256 H)

Parties communes spéciales (propres) au bloc :

Le palier d'étage; la cage d'ascenseur; le sas d'accès avec ses portes à la cage d'escaliers, ladite cage avec son palier; le réduit avec le vide-poubelles et la gaine des ordures; les gaines, ventilations, chutes et décharges, les colonnes, conduits et câbles principaux qui sont parties communes à l'ensemble des biens qu'ils desservent respectivement.

Parties privatives :

Partie d'un vaste local s'étendant sur tout l'étage du bloc et une partie du bloc 3 voisin, couvrant ainsi une superficie approximative de deux cent soixante-trois mètres carrés douze décimètres carrés, susceptible d'être ultérieurement aménagé, divisé ou traité en un seul ensemble, suivant les convenances des acquéreurs.

III. Aux étages deux à dix inclus - Etage-type (feuille 250 e).

Le palier d'étage; la cage d'ascenseur ; le sas d'accès avec ses portes à la cage d'escaliers, ladite cage avec son palier; le réduit avec le vide-poubelles et la gaine des ordures; l'emplacement réservé aux compteurs électriques; les gaines, ventilations, chutes et décharges, les colonnes, conduits et câbles principaux qui sont parties communes à l'ensemble des biens qu'ils desservent respectivement.

Parties privatives :

Un studio type C, situé à front du Boulevard d'Avroy, d'une

superficie approximative de quarante-cinq mètres carrés quarante-huit décimètres carrés, surface du balcon comprise, comportant : hall d'entrée; living avec balcon-terrasse en façade principale; cuisine intérieure; salle de bains; water-closed.

Un studio type D, situé à l'angle du Boulevard d'Avroy et de la rue Bertholet, d'une superficie approximative de quarante-deux mètres carrés quatre décimètres carrés, comportant : hall d'entrée avec débarras; living d'angle; salle de bains; water-closed; cuisine en façade rue Bertholet.

Un studio type E, situé à front de la rue Bertholet, d'une superficie approximative de trente-huit mètres carrés soixante-neuf décimètres carrés, surface du balcon-terrasse comprise, comportant : hall d'entrée avec débarras; living et cuisine (cette dernière avec balcon-terrasse) en façade rue Bertholet; salle de bains avec water-closed.

Un appartement type F, situé à front de la rue Bertholet, d'une superficie approximative de quatre-vingt-trois mètres carrés dix-huit décimètres carrés, surface des terrasses comprise, comportant : hall d'entrée; living et cuisine (cette dernière avec balcon-terrasse) en façade principale; hall de nuit avec débarras et water-closed; salle de bains; une chambre UN et une chambre DEUX situées toutes deux en façade arrière, avec une terrasse accessible par la chambre UN; en sous-sol, une cave.

#### IV. Au onzième étage (feuille 257 b):

##### Parties communes générales à l'ensemble de la résidence:

Les locaux des deux conciergeries dont une partie est construite également sur le Bloc 3.

##### Parties communes spéciales aux blocs résidentiels.

L'emplacement réservé au local chauffage (dont une partie est construite également sur le bloc 3) avec toutes les installations du chauffage central et de fourniture d'eau chaude, lesquelles sont au service commun des quatre immeubles résidentiels, les chaudières et tous équipements, tuyauteries principales, ventilations et accessoires divers.

##### Parties communes spéciales (propres) au bloc :

Le palier d'étage; la cage d'ascenseur; le sas d'accès avec ses portes à la cage d'escaliers, ladite cage avec son palier; le réduit avec le vide-poubelles et la gaine des ordures; le cabanon de l'ascenseur avec sa machinerie; les gaines, ventilations, chutes et décharges, les colonnes, conduits et câbles principaux qui sont parties communes à l'ensemble des biens qu'ils desservent respectivement.

##### Parties privatives.

Un studio type C, situé à front du Boulevard d'Avroy, d'une superficie approximative de quarante-cinq mètres carrés quarante-huit décimètres carrés, surface du balcon comprise, comportant : hall d'entrée, living avec balcon-terrasse en façade principale; cuisine intérieure; salle de bains; water-closed.

Un studio type D, situé à l'angle du Boulevard d'Avroy et de la rue Bertholet, d'une superficie approximative de quarante-deux mètres carrés quatre décimètres carrés, comportant : hall d'entrée avec débarras; living d'angle; salle de bains; water-closed; cuisine en façade rue Bertholet.

### 3. BLOC 3 :

#### I. Rez-de-chaussée (feuille 255 H).

##### Parties communes spéciales (propres) au bloc :

Le parvis; le hall et le sas d'entrée; la cage d'escaliers avec son sas, le palier; la cage d'ascenseur; les gaines, ventilations, chutes et décharges, les colonnes, conduits et câbles principaux qui sont parties communes spéciales à l'ensemble des biens qu'ils desservent respectivement.

##### Parties privatives :

a) Un appartement commercial indiqué au plan sous mention "Magasin 5" avec entrée particulière à front de la rue Bertholet, comportant un local d'une superficie approximative de cinquante-neuf mètres carrés onze décimètres carrés, à aménager suivant les convenances de l'amateur, avec toilette et water-closed, et une cave d'environ onze mètres carrés nonante-six décimètres carrés en sous-sol, indiquée "Réserves Magasin 5" au plan de ce niveau et à laquelle il est relié par un escalier intérieur privé.

b) Un appartement commercial indiqué au plan sous mention "Magasin 6" avec entrée particulière à front de la rue Bertholet, comportant un local d'une superficie approximative de soixante-deux mètres carrés quatre-vingt-deux décimètres carrés, à aménager suivant les convenances de l'amateur. avec toilette et water-closed, et une cave d'environ vingt-quatre mètres carrés six décimètres carrés en sous-sol, indiquée "Réserves Magasin 6" au plan de ce niveau et à laquelle il est relié par un escalier intérieur privé.

#### II. Au premier étage (feuille 256 H).

##### Parties communes spéciales (propres) au bloc.

Le palier d'étage; la cage d'ascenseur; le sas d'accès avec ses portes à la cage d'escaliers, ladite cage avec son palier; le réduit avec le vide-poubelle et la gaine des ordures; les gaines, ventilations, chutes et décharges, les colonnes, conduits et câbles principaux qui sont parties communes à l'ensemble des biens qu'ils desservent respectivement.

##### Parties privatives :

a) Partie d'un vaste local d'une superficie approximative de deux cent soixante-trois mètres carrés douze décimètres carrés, repris ci-avant dans la description des parties privatives du premier étage du bloc 2.

b) Partie d'un appartement désigné au plan sous mention "Locaux U.M.A." d'une superficie approximative de trois cent soixante mètres carrés quatre-vingt-neuf décimètres carrés, couvrant toute la surface privative restante de l'étage, toute la surface privative du premier étage du bloc 4 voisin et comprenant, en outre, trois locaux annexes.

La description de cet appartement figure ci-après sous le titre "Bloc 4".

III. Aux étages deux à dix inclus : Etage-type (feuille 250 e).

Parties communes spéciales (propres) au bloc :

Le palier d'étage; la cage d'ascenseur; le sas d'accès avec ses portes à la cage d'escaliers, ladite cage avec son palier; le réduit avec le vide-poubelles et la gaine des ordures; les gaines, ventilations, chutes et décharges, les colonnes, conduits et câbles principaux qui sont parties communes à l'ensemble des biens qu'ils desservent respectivement.

Parties privatives :

Un appartement type G, situé côté gauche face à l'immeuble, d'une superficie approximative de septante-trois mètres carrés nonante-quatre décimètres carrés, surface des terrasses comprise, comprenant : hall d'entrée avec débarras et water-closed; living et cuisine (cette dernière avec balcon-terrasse) en façade principale; salle de bains et en façade arrière une chambre avec terrasse; en sous-sol, une cave.

Un appartement type H, situé à droite face à l'immeuble, d'une superficie approximative de nonante-quatre mètres carrés trente-sept décimètres carrés, surface des terrasses comprise, comportant : hall d'entrée; living et cuisine (cette dernière avec balcon-terrasse) en façade principale; hall de nuit, débarras, water-closed, salle de bains; une chambre UN et une chambre DEUX, situées toutes deux en façade arrière avec une terrasses accessible par la chambre UN; en sous-sol, une cave.

IV. Au onzième étage (feuille 257 b).

Parties communes générales à l'ensemble de la résidence.

Partie des locaux d'une des deux conciergeries, lesquelles sont affectées à l'ensemble du complexe.

Parties communes spéciales aux quatre blocs résidentiels :

L'emplacement réservé au local chaufferie, construit à cheval sur les blocs 2 et 3, avec toutes les installations comme dit ci-avant; le sas d'accès audit local.

Parties communes spéciales (propres) au bloc :

Le palier d'étage; la cage d'ascenseur; le sas d'accès avec ses portes à la cage d'escaliers, ladite cage avec son palier; le réduit avec le vide-poubelles et la gaine des ordures; le cabanon de l'ascenseur

avec sa machinerie; les gaines, ventilations, chutes et décharges, les colonnes, conduits et câbles principaux qui sont parties communes à l'ensemble des biens qu'ils desservent respectivement.

Parties privatives :

Un appartement type H<sub>1</sub>, situé à droite face à l'immeuble, d'une superficie approximative de nonante-quatre mètres carrés trente-sept décimètres carrés, surface des terrasses comprise, comportant : hall d'entrée; living et cuisine (cette dernière avec balcon-terrasse) en façade principale; hall de nuit, débarras, water-closed, salle de bains; une chambre UN et une chambre DEUX, situées toutes deux en façade arrière avec terrasse accessible par la chambre UN; en sous-sol, une cave.

4. BLOC 4 :

I. Rez-de-chaussée (feuille 255 H)

Parties communes spéciales (propres) au bloc :

Le parvis; le hall et le sas d'entrée; la cage d'ascenseur; le sas d'accès avec ses portes à la cage d'escaliers, ladite cage avec son palier; les gaines, ventilations, chutes et décharges, les colonnes, conduits et câbles principaux qui sont parties communes à l'ensemble des biens qu'ils desservent respectivement.

Parties privatives :

a) Un appartement commercial indiqué au plan sous mention "Magasin 7" avec entrée particulière à front de la rue Bertholet, comportant un local à rue d'une superficie approximative de trente-six mètres carrés sept décimètres carrés, à aménager suivant les convenances de l'amateur, avec water-closed et un local réserve en annexe d'une superficie approximative de vingt-deux mètres carrés cinquante-trois décimètres carrés, soit une superficie totale d'environ cinquante-huit mètres carrés soixante décimètres carrés.

b) Un appartement commercial indiqué au plan sous mention "Magasin 8", sis à l'angle de la rue Bertholet et de la rue Saint Remy, avec entrée particulière à l'angle desdites rues, comportant : un local à rue d'une superficie approximative de quarante-sept mètres carrés vingt-deux décimètres carrés, à aménager suivant les convenances de l'amateur, et un local réserve avec toilette et water-closed d'une superficie approximative de vingt-deux mètres carrés cinquante-trois décimètres carrés, situé en arrière bâtiment au-delà de la rampe du parking, et accessible par cette dernière.

c) Joignant le hall de l'immeuble, un hall indépendant, d'une superficie approximative de quinze mètres carrés septante-huit décimètres carrés, avec cage d'escaliers donnant accès à l'appartement ci-après décrit du premier étage dont il constitue une dépendance privative à l'usage exclusif dudit appartement.

II. Au premier étage (feuille 256 H).

Parties communes spéciales (propres) au bloc :

Le palier d'étage; la cage d'ascenseur; le sas d'accès avec ses portes à la cage d'escaliers, ladite cage d'escaliers avec son palier; le réduit avec le vide-poubelles et la gaine des ordures; les gaines, ventilations, chutes et décharges; les colonnes, conduits et câbles principaux qui sont parties communes à l'ensemble des biens qu'ils desservent respectivement.

Parties privatives :

Un vaste appartement désigné au plan sous mention "Locaux U.M.A.", d'une superficie approximative de trois cent soixante mètres carrés quatre-vingt-neuf décimètres carrés, couvrant toute la surface privative de cet étage et partie du premier étage du bloc voisin, avec également trois locaux annexes, comprenant : cage d'escaliers indépendante avec hall d'entrée particulier au rez-de-chaussée et à l'étage, vestiaire, salon, bar, cuisine, sanitaires et water-closed, salle de jeux, salle d'attente et, en annexe, bureau, patio et local de réunion.

*Civ. pour l'art. 16*

REMARQUE : Ainsi qu'il résulte du plan ci-annexé dudit appartement, ce dernier ne dispose pas actuellement de communication avec le palier du premier étage du Bloc 4, ce qui exclut pour cet appartement la possibilité de faire usage de l'ascenseur. Quant à la porte de communication donnant sur le palier commun du premier étage du Bloc 3, il est stipulé qu'elle est destinée uniquement à servir de sortie de secours. Il en résulte que tant que subsistera cette situation, l'appartement prédécrit n'interviendra en rien dans les frais d'ascenseurs, pas plus que dans les frais de nettoyage, d'entretien, réparations, électricité des dégagements en sous-sol, ni des halls, sas d'entrée, cages d'escaliers et paliers des blocs 3 et 4, dont il fait partie, hormis une participation modique, à fixer par le syndic, dans les frais de nettoyage du trottoir à rue. Faculté est toutefois réservée au propriétaire dudit appartement de rétablir une communication normale entre son appartement et le palier du premier étage, soit du bloc 4, soit du bloc 3 ou des deux, en vue de pouvoir faire usage de l'ascenseur. S'il est fait usage de cette faculté et à partir de ce moment, il est entendu que ledit appartement devra supporter sa quote-part de frais d'ascenseur et autres suivant sa quotité dans les parties communes spéciales, ainsi que prévu au règlement général de copropriété.

III. Aux étages deux à onze - Etage-type (feuille 250 e).

Parties communes spéciales (propres) au bloc :

Le palier d'étage; la cage d'ascenseur; le sas d'accès avec ses portes à la cage d'escaliers; ladite cage avec son palier; le réduit avec le vide-poubelles et la gaine des ordures; les gaines, ventilations, chutes et décharges, les colonnes, conduits et câbles principaux qui sont parties communes à l'ensemble des biens qu'ils desservent respectivement.

Parties privatives.

Un appartement type I, situé côté gauche face à l'immeuble, d'une superficie approximative de nonante-quatre mètres carrés trente-sept décimètres carrés, surface des terrasses comprise, comportant : hall d'entrée; living et cuisine (cette dernière avec balcon-terrasse) en façade principale; hall de nuit, débarras, water-closed, salle de bains; une chambre UN et une chambre DEUX, situées toutes deux en façade arrière avec une terrasse accessible par la chambre UN; en sous-sol, une cave.

Un appartement type J, situé à l'angle de la rue Bertholet et de la rue Saint Remy, d'une superficie approximative de cent cinq mètres carrés soixante décimètres carrés, surface des terrasses comprise, comportant : hall d'entrée avec vestiaire et water-closed; living d'angle; cuisine avec balcon-terrasse en façade rue Bertholet; hall de nuit avec débarras; salle de bains; une chambre DEUX en façade rue Saint Remy et une chambre UN donnant en façade rue Saint Remy et en façade arrière avec terrasse contenant une armoire-débarras; en sous-sol, une cave.

5. GROUPE DE GARAGES (feuille 254 H) :

Parties communes spéciales (propres) au parking :

Le porche d'accès avec son revêtement du sol et les enduits éventuels des murs et plafonds; la porte ou volet de fermeture éventuel; la rampe d'accès avec son revêtement du sol; l'aire de manoeuvre; l'installation électrique spéciale; toutes gaines d'aération; les sterfputs et canalisations éventuelles d'évacuation.

Parties privatives :

Treize emplacements pour voitures automobiles.

AU NIVEAU DES TOITURES.

Parties communes spéciales aux quatre blocs résidentiels.

La toiture principale de la résidence avec son ossature, son isolation et sa couverture; toutes les cheminées et gaines de ventilation avec souches, couvertures et autres accessoires qui sont parties communes à l'ensemble des biens qu'elles desservent respectivement; les canalisations principales, chenaux, tuyauteries d'évacuation des eaux pluviales avec leurs chutes et accessoires.

Parties communes spéciales à chaque bloc résidentiel :

Les poutrelles de déménagement avec leurs socles et appareillages.

Parties communes spéciales au parking et au local annexe du rez-de-chaussée dépendant, en principe, du magasin 2 :

La toiture avec son ossature, son isolation et sa couverture - à l'exception toutefois des coupoles et lanterneaux - les aérations,

évacuations des eaux pluviales et autres accessoires, le tout couvrant la partie annexe dudit appartement commercial et le parking.

REMARQUE : Il est en outre stipulé que tous les frais d'entretien, de réparations et de renouvellement de la toiture recouvrant les locaux en annexe de l'appartement "Locaux U.M.A." du premier étage seront à la charge exclusive de son propriétaire.

#### STIPULATIONS SPECIALES.

Il est expressément stipulé : 1. Que tous les appartements commerciaux du rez-de-chaussée de la RESIDENCE BERTHOLET, avec leurs locaux "Réserves" peuvent être affectés, soit à des bureaux, à l'exercice de professions libérales, médicales (ou assimilées), soit à des fins commerciales, ou à usage de petits artisanats (tels qu'opticiens, cor-donniers, photographes et caetera) n'utilisant qu'un matériel peu encombrant.

2. Que tous les locaux du premier étage de la résidence pourront être affectés, soit à la résidence privée, soit à des bureaux, à l'exercice de professions libérales, médicales (ou assimilées), soit à l'exploitation de salons de coiffure et instituts de beauté, à l'exclusion de toute autre activité commerciale, quelle qu'elle soit, la partie de ces locaux indiquée au plan du premier étage sous mention "Locaux U.M.A." pouvant, au surplus être affectée aux activités générales du cercle privé de la société coopérative "U.M.A.", comparante d'autre part, tels que notamment tournois de bridge, cocktails, réceptions, banquets, conférences, cette énumération étant donnée à titre purement exemplatif.

#### SECTION B.- REMARQUES CONCERNANT LE CHAPITRE II.-

1° La description de l'ensemble immobilier constitué par la RESIDENCE BERTHOLET a été faite à la Section A qui précède sur base des plans ci-annexés.

Toutefois, il se pourrait, ainsi qu'il a été stipulé ci-avant, que pour satisfaire aux besoins de la construction ou pour répondre aux convenances des futurs propriétaires, des modifications soient apportées, postérieurement à la signature du présent acte, mais avant la réception définitive des parties communes, à la composition et à la disposition des parties communes et privatives de la résidence, le tout, sans préjudice aux droits acquis.

C'est ainsi que la société SOLICO, constructeur, se réserve notamment et expressément :

A. Le droit de supprimer certaines parties actuellement prévues comme privatives pour les rattacher à la copropriété; réciproquement, le droit de détacher des parties communes, certains locaux pour les affecter à d'autres parties communes ou à des biens privés.

B. Le droit de modifier la consistance, la superficie et l'emplacement des parties et installations communes, de créer de nouvelles parties et installations communes ou privatives; 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 tout ou partie des lots privés.

C. Le droit d'augmenter ou de réduire le nombre actuellement prévu d'emplacements pour garages, pour créer des caves supplémentaires ou d'aménager certains emplacements en box.

D. Le droit de créer toutes communications, à quelque niveau que ce soit, entre locaux privatifs ou entre les parties communes générales ou spéciales de la RESIDENCE BERTHOLET et tout autre immeuble que SOLICO pourrait ériger dans l'avenir sur les terrains joignants; de créer des parties communes nouvelles avec les divers immeubles voisins; d'utiliser les parties communes générales ou spéciales de la RESIDENCE BERTHOLET à l'usage ou au service desdits immeubles, et caetera; le tout sans qu'il puisse être porté préjudice aux droits acquis et sous réserve d'une éventuelle révision des quotités d'intervention des lots privés concernés dans lesdites parties communes générales ou spéciales.

E. Sous réserve de l'avis de l'architecte, auteur des plans et, s'il échet, de l'obtention des autorisations administratives nécessaires :

a) le droit de modifier, jusqu'à l'agrément définitive des parties communes, l'emplacement, la disposition et la superficie des parties communes générales et spéciales ainsi que les caves et autres locaux privatifs en sous-sol : le tout à charge de faire constater dans un acte authentique dont les frais lui incomberont, les modifications apportées ultérieurement à la composition de la résidence telle qu'elle résulte du présent acte et des plans y annexés ainsi qu'aux dispositions de l'acte de base et du règlement général de copropriété.

b) le droit, en cours de construction, d'apporter les changements qu'elle jugera nécessaires ou utiles dans les matériaux et accessoires primitivement prévus à condition de les remplacer par d'autres de qualité égale ou supérieure; ces changements ne pourront avoir pour effet de diminuer la solidité et la résistance de l'immeuble.

c) le droit, jusqu'à agrément définitive des parties communes, d'apporter toutes modifications aux façades et pignons, aux accès extérieurs et aux accès aux toitures (notamment si elles étaient imposées par les pouvoirs publics dans le but de garantir une évacuation plus aisée des occupants en cas d'incendie, de force majeure, de faits de guerre ou autres sinistres); de faire communiquer les parties communes, notamment en sous-sol, entre les diverses entités ou même avec tous immeubles joignants, de modifier le système de chauffage initialement prévu avec les conséquences qui pourraient en résulter quant à la localisation des installations de chaufferie et leur équipement; de modifier l'emplacement initialement prévu des cabanons et machineries des ascenseurs.

d) le droit d'apporter des modifications aux plans primitivement prévus pour tous ou certains niveaux de la résidence.

REMARQUES :

Aucune des modifications ci-dessus prévues ne pourra, en tout état de cause, porter préjudice aux lots déjà vendus, en ce qui concerne tant le volume, la surface et la disposition intérieure de ceux-ci, que leur jouissance ni aggraver les charges qui les grèvent telles qu'elles sont déterminées au présent acte et à ses annexes.

SOLICO sera seule juge des décisions à prendre sur les objets qui précèdent et ce, jusqu'à l'agrément définitive des parties communes.

2° Les superficies des biens privatifs, ci-avant exprimées, sont calculées d'axe en axe des murs mitoyens, terrasses et balcons compris.

Elles pourront toujours subir des modifications n'excédant pas cinq pour cent.

3° Il est précisé que les compositions prévues 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 consistance des biens qui seront apportées au fur et à mesure des ventes pour répondre aux convenances des amateurs.

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

4° En principe, une cave sera rattachée uniquement à chaque appartement d'étage, aucune cave n'étant prévue pour les studios. SOLICO se réserve toutefois de ne pas en attribuer à certains de ces appartements ou d'en attribuer à d'autres lots privatifs, ou d'en réserver un certain nombre pour les besoins communs.

Aucune quotité dans la copropriété n'étant attribuée aux caves dépendant des appartements ou éventuellement studios d'étage, l'affectation de plusieurs caves ou la non affectation de cave à un lot privé d'étage ne modifie pas la quotité de copropriété attachée au lot non pourvu d'une cave ou doté de plusieurs caves. La présente disposition ne s'applique toutefois pas aux locaux "réserves" dépendant des appartements commerciaux du rez-de-chaussée. De même, si des caves étaient créées sur des emplacements parking supprimés, elles seraient dotées des quotités de copropriété générale et spéciale qui étaient affectées aux emplacements supprimés.

5° La réunion de tout ou partie d'un bien privatif avec un autre de même niveau ou d'un niveau inférieur ou supérieur, dépendant de la même entité ou d'une entité voisine, est possible, mais à la condition que l'état des constructions le permette et que tous les frais de réunion, en ce compris les frais et honoraires des architectes et ingénieurs qui devront être agréés par SOLICO, avant l'agrément définitive des

parties communes et par l'assemblée générale après cette agrégation, soient supportés exclusivement par le propriétaire des lots réunis à qui incombera également les responsabilités des travaux et de leurs suites.

De telles réunions ne sont autorisées que si les biens à réunir appartiennent au même propriétaire.

Les lots privés ainsi réunis pourront être scindés dans la suite, moyennant les mêmes conditions, charges et responsabilités, soit pour leur rendre leur consistance primitive, soit pour leur donner une nouvelle composition.

Dans les cas prévus ci-dessus, le réajustement du nombre des quotités de copropriété générale ou spéciale affectées aux lots modifiés sera fait par l'architecte du complexe ou par le notaire rédacteur de l'acte de base ou désigné par le conseil de gérance.

6° La société SOLICO a fait établir par l'architecte du complexe, un cahier des charges contenant la description des divers matériaux qui seront utilisés pour la construction. Un exemplaire de ce cahier des charges signé pour accord par les représentants de la société SOLICO et par l'architecte est déposé ce jour au rang des minutes du notaire DETIENNE, soussigné.

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

Sauf convention contraire à intervenir avec les futurs propriétaires et sous les réserves stipulées ci-dessus, ce document fera la loi des parties à l'occasion des rapports entre le constructeur et les futurs propriétaires.

8° Si, après l'agrégation définitive des parties communes, des modifications étaient souhaitées par des propriétaires quant à la distribution ou l'affectation des lots privés ou même de parties communes générales ou spéciales, elles ne pourraient avoir lieu que moyennant l'accord de l'assemblée générale intéressée, délibérant dans les conditions de présence et de majorité prévues par le chapitre X, paragraphe A du présent acte de base.

9° Il est rappelé que l'ensemble immobilier constitué par la RESIDENCE BERTHOLET sera construit en deux phases, la démolition de l'immeuble sis Boulevard d'Avroy n° 25, propriété d'U.M.A., à l'emplacement duquel sera érigée la partie du complexe constituée par le bloc 1 et partie du parking étant subordonnée à l'achèvement et la mise à disposition d'U.M.A. par SOLICO des locaux qu'U.M.A. a acquis ce jour de SOLICO dans la partie du complexe qui sera construite en premier lieu par cette dernière sur son terrain, à front de la rue Bertholet.

Il est expressément stipulé que les acquéreurs des lots privatifs dépendant des blocs résidentiels 2, 3 et 4 seront tenus de supporter les conséquences résultant de cette situation, notamment en ce qui concerne la répartition des charges communes générales qui leur incomberont en totalité aussi longtemps que les appartements et emplacements-parking qui feront l'objet de la seconde phase de travaux, n'auront pas été mis à disposition de leurs propriétaires, sous réserve toutefois de ce qui est prévu aux conditions générales de vente dont question ci-après, concernant les frais de préchauffage qui sont dus par les acquéreurs dès la première chauffe de l'immeuble.

CHAPITRE III. - DIVISION DU COMPLEXE - MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE ET DE L'INDIVISION FORCEE.

1. Le présent chapitre a pour objet la division de l'ensemble immobilier constitué par la RESIDENCE BERTHOLET en lots privatifs distincts, qui seront régis par les dispositions de l'article 577 bis du Code civil.

2. Il résulte de ce qui précède que la RESIDENCE BERTHOLET sera constituée de cinq entités (quatre blocs résidentiels et un groupe de garages) qui comprendront chacune une quotité dans les parties communes générales à l'ensemble, dont les terrains d'assise.

Il existera, en outre, des parties communes spéciales, soit à chaque entité, soit à plusieurs d'entre elles, soit à certains lots déterminés.

Il en résulte que chaque lot privatif possèdera, outre une quote-part dans les parties communes générales, dont les terrains d'assise, des quotités dans les parties communes spéciales.

REMARQUE :

a) La division faite ci-après de la copropriété générale entre les diverses entités est faite de manière définitive et irrévocable.

Toutefois, la répartition de la quote-part de chaque entité dans les parties communes générales entre les propriétés privées la constituant, telle qu'elle est établie ci-après, pourra subir des modifications suivant les circonstances, soit à l'initiative de SOLICO, soit dès réunion de la première assemblée générale des copropriétaires d'une entité, à l'initiative de celle-ci, qui statuera suivant les conditions spéciales de présence et de majorité prévues par le chapitre X, paragraphe A du présent acte de base et sans aucune intervention des copropriétaires des autres entités.

Il en sera de même pour la répartition des parties communes spéciales.

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

SECTION A.- MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE ET DE L'INDIVISION FORCEE.

1. En vue de la réalisation en propriétés privatives distinctes des magasins, appartements, studios et emplacements-parking, constitutifs de la RESIDENCE BERTHOLET, la société SOLICO, promoteur, déclare, avec l'accord de la société U.M.A., comparante d'autre part, opérer la division de l'ensemble immobilier à ériger en parties privatives et en parties communes, générales et spéciales dont la composition est décrite au Chapitre II, qui précède, et créer des lots immobiliers distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs ou par décès, ou de tous autres contrats.

En conséquence, chaque lot privatif, 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, comprenant, 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 et spéciales.

Il en résulte que l'aliénation d'un lot privatif emporte nécessairement l'aliénation simultanée de la partie privative proprement dite et de la quotité des parties communes qui en est l'accessoire. De même, l'hypothèque et tout autre droit réel grevant un lot privatif grève à la fois la partie en propriété privative et exclusive et les quotités des parties communes qui y est inséparablement attachée.

2. Sauf les exceptions pouvant résulter du présent acte, de ses annexes ou de décisions valablement prises par SOLICO jusqu'à l'agrément définitive des copropriétaires intéressés, la participation de chaque propriétaire et/ou occupant de bien privatif 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 lot privatif.

3. Il est expressément stipulé que la ventilation de la quote-part affectée à chaque lot privé dans la copropriété générale et spéciale est établie ci-après, sous la réserve des modifications qui pourraient résulter soit de la création de nouveaux lots privés, soit de la composition définitive des lots résultant des actes d'acquisition.

SECTION B.- DEFINITION DES PARTIES ET CHOSES COMMUNES.

En général, on doit considérer comme communes les choses et parties qui sont affectées à l'usage commun de tous les lots constitutifs de la résidence (parties communes générales) ou qui desservent une ou plusieurs entités ou encore plusieurs lots (parties communes spéciales); en cas de doute sur le caractère commun ou privatif, la préférence est donnée à la communauté et, entre deux indivisions, à l'indivision la plus large.

L'énumération qui suit est exemplative et nullement limitative.

a) Parties communes générales à l'ensemble :

Ce sont notamment :

La totalité des terrains d'assise, d'une superficie totale de mille quarante-sept mètres carrés environ.

Tous les ouvrages exécutés sur le terrain et notamment : les fondations, l'ossature, les façades, poutres, hourdis et voûtes, les murs de refend, les murs de pignons construits en mitoyenneté, la mitoyenneté de tous murs séparatifs entre parties communes générales et lots privés.

Tous les couloirs et dégagements avec leurs portes en sous-sol, y compris les accès au groupe de garages situés sous les blocs 1 et 4, les chambres de disconnecteur et les bassins d'orage, les locaux des compteurs, le local avec son sas devant contenir la cabine électrique haute et basse tension, le transformateur d'énergie et son équipement, s'ils n'appartiennent pas à l'administration productrice ou distributrice tous systèmes de protection contre l'incendie, les soupiraux.

Pour autant qu'ils soient communs à tout l'ensemble, les raccordements généraux aux égouts ainsi qu'aux réseaux publics de distribution de gaz pour le chauffage central, d'eau alimentaire et d'électricité jusqu'aux compteurs privés ou jusqu'au compteur général d'où partent les raccords privés et les raccordements au réseau du téléphone d'Etat.

Les deux conciergeries avec leur équipement.

Toutes les canalisations, cheminées, gaines, tous les ouvrages, équipements et appareillages qui sont à l'usage commun général et ne sont pas affectés uniquement à certains lots privés ou à certaines entités.

b) Parties communes spéciales :

I. Aux quatre blocs résidentiels :

Ce sont notamment :

En sous-sol, le local contenant la sous-station de chauffe avec toutes ses installations, le local "détente-gaz" avec son sas d'accès.

L'installation de chauffage central, avec son local et ses chaudières situés en principe, au onzième étage, les canalisations d'amenée du combustible, toutes canalisations générales, l'installation électrique spéciale, les circulateurs, collecteurs, sondes extérieures et tous appareillages accessoires.

L'installation de distribution d'eau chaude, avec les réservoirs éventuels, les canalisations jusqu'aux compteurs individuels et tous appareillages accessoires.

La toiture principale avec son ossature, son isolation, et son recouvrement, les chenaux, lanternaux éventuels et tous accessoires.

Les ornements extérieurs des façades, à l'exclusion des garde-corps des terrasses.

## II. A chaque bloc résidentiel :

Ce sont notamment dans chaque bloc :

La cave du vide-poubelles avec l'arrivée de la gaine des ordures, ladite gaine.

Les gaines de ventilation et d'aération; les chutes des water-closed, les décharges des eaux pluviales et ménagères; les colonnes, conduits et câbles principaux; les gaines contenant les canalisations, chutes et décharges et conduits de toute nature; lesdits conduits, gaines et chutes étant communs à tous ou seulement à la colonne des appartements qu'ils desservent.

Le parvis, le hall d'entrée, le sas d'accès aux cages d'escaliers et d'ascenseur au rez-de-chaussée avec les enduits des murs et plafonds, les revêtements de sol et lambris, les décorations, la porte d'entrée à rue, le combiné des boîtes aux lettres, les installations d'éclairage et éventuellement le chauffage.

L'escalier avec sa cage, ses paliers, revêtements, éclairage et décorations, depuis le sous-sol jusqu'à la toiture.

L'ascenseur avec sa fosse, sa machinerie et sa cabine, les portes palières, le cabanon avec son équipement, l'installation électrique spéciale et tous appareillages.

Le palier d'étage avec le réduit contenant le vide-poubelles et éventuellement l'emplacement réservé aux compteurs électriques.

Tous systèmes d'appareillages spéciaux tels que minuterie, installation de parlophone et d'ouvre-porte, sonneries à rue.

Les enduits, plafonnages, décorations et revêtements avec leurs chapes des locaux communs.

Les compteurs communs propres à chaque bloc, s'il en existe; les potences de déménagement.

L'antenne de radio et de télévision, s'il en est placé, et si elle n'est pas commune aux quatre immeubles, avec les câbles de descente ou les raccords éventuels aux réseaux de distribution et de télévision.

Tous locaux, dégagements, canalisations, ventilations, appareillages, équipements communs propres à chaque entité.

## III. Au groupe de garages (parking).

Ce sont notamment :

Les revêtements du sol, les enduits éventuels des murs et plafonds de l'entrée, de la rampe d'accès, l'aire de manoeuvre; les puits et canalisations d'évacuation; la porte de fermeture.

Les éventuelles installations spéciales d'électricité et d'eau avec leur arccordement depuis les compteurs principaux, et les décompteurs particuliers éventuels.

IV. Au local annexe du rez-de-chaussée dépendant en principe du magasin 2 et au parking.

Il s'agit de la toiture (coupoles et lanternaux exclus) couvrant le local commercial annexe du rez-de-chaussée dépendant du bloc 1 de la résidence qui se trouve au-dessus du parking.

SECTION C.- STATUTS DES PARTIES COMMUNES.

a) Les propriétaires auront le droit de jouir des choses communes, générales et spéciales, attachées à leurs biens privés, dans le respect de la notion de bon père de famille et conformément aux dispositions légales et aux stipulations du règlement général de copropriété.

Le partage des choses communes ne pourra être demandé aussi longtemps que subsistera l'édifice.

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les propriétés privées dont elles sont l'accessoire et pour les quotités afférentes à chacune d'elles.

L'hypothèque et tout droit réel établis sur une propriété privée grevent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

Sauf le cas de la réunion de lots privés joignants appartenant au même propriétaire et qui est soumis aux seules prescriptions du Chapitre II, section B, ci-dessus, aucune modification ne peut être apportée aux choses communes, même à l'intérieur des parties privées, qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale des copropriétaires intéressés statuant dans les conditions de présence et de majorité, prévues par le chapitre X, paragraphe A, du présent acte de base et sous la surveillance de l'Architecte, et si nécessaire de l'ingénieur, désignés par ladite assemblée.

Le coût des travaux et les honoraires de l'Architecte et éventuellement de l'ingénieur seront à la charge du ou des propriétaires faisant exécuter les travaux.

De toute façon, l'autorisation par l'assemblée générale ne dégagerait pas le ou les propriétaires, à charge de qui les travaux seraient exécutés, des dommages directs ou indirects que ces travaux de modifications pourraient entraîner tant aux autres propriétés privées qu'aux parties communes.

En outre, aucune modification ne pourra être apportée, sans la même décision, aux choses privées qui doivent être entretenues comme choses communes, pour des raisons de style et d'harmonie de l'immeuble.

c) Pendant le cours de la construction du complexe et jusqu'à l'agrégation définitive des parties communes (générales et spéciales) les décisions à prendre en vertu du paragraphe b) qui précède, appartiendront exclusivement à SOLICO.

SECTION E.- REPARTITION DES QUOTITES EN COPROPRIETE.A. PARTIES COMMUNES GENERALES A L'ENSEMBLE DE LA RESIDENCE.1. Répartition entre les entités :

Ces parties communes sont divisées en dix mille/dix millièmes.

Elles sont réparties entre les diverses entités constitutives du complexe, de manière forfaitaire et irrévocable par SOLICO, la répartition subsidiaire à l'intérieur de chaque entité restant susceptible de modifications, comme dit ci-avant.

Cette répartition entre les entités est faite comme suit :

<del>Bloc 1, deux mille sept cent dix/dix millièmes.</del>	<del>: 2.710/10.000.-</del>
Bloc 2, deux mille cinq cent trente-trois/dix millièmes .....	: 2.533/10.000.-
Bloc 3, deux mille nonante-neuf/dix millièmes...	: 2.099/10.000.-
Bloc 4, deux mille cinq cent soixante-sept/dix millièmes .....	: 2.567/10.000.-
Groupe de garages, nonante et un/dix millièmes	: 91/10.000.-
<u>Ensemble : dix mille/dix millièmes</u>	<u>: 10.000/10.000.-</u>

2. Répartition au sein de chaque entité :

La quote-part des parties communes générales affectée à chaque entité est répartie comme suit à l'intérieur de chacune d'elles :

Bloc 1, auquel sont attribués deux mille sept cent dix/dix millièmes des parties communes générales.

La répartition de cette quotité entre les différents lots privés constitutifs de cette entité est fixée comme suit :

Rez-de-chaussée :

Appartement commercial "Magasin 1", nonante-neuf/dix millièmes .....	: 99/10.000.-
Appartement commercial "Magasin 2"	
- local à rue, nonante/dix millièmes .....	: 90/10.000.-
- local annexe, trois cent treize/dix millièmes .....	: 313/10.000.-

Premier étage :

Appartement dudit étage, cent septante-huit/dix millièmes .....	: 178/10.000.-
---	----------------

Étages deux à onze :

Chaque appartement A, cent un/dix millièmes, soit :	
pour les dix étages, mille dix/dix millièmes .....	: 1.010/10.000.-
Chaque appartement B, cent deux/dix millièmes, :	
soit pour les dix étages, mille vingt/dix millièmes....	: 1.020/10.000.-
<u>TOTAL : deux mille sept cent dix/dix millièmes</u>	<u>: 2.710/10.000.-</u>

Bloc 2, auquel sont attribués deux mille cinq cent trente-trois/dix millièmes des parties communes générales. La répartition de cette quotité entre les différents lots privatifs constitutifs de cette entité est fixée comme suit :

Rez-de-chaussée :

Appartement commercial "Magasin 3", cent douze/dix millièmes .....	112/10.000.-
Appartement commercial "Magasin 4", septante-huit/dix millièmes .....	78/10.000.-

Premier étage :

Grand local, pour la partie située dans cette entité, deux cent quinze/dix millièmes .. AK.M.P. ....	215/10.000.-	<sup>[108 (M.H.10)]</sup> <sub>(187) (log)</sub>
--	--------------	---

Etages deux à dix :

Chaque studio C, quarante-neuf/dix millièmes, soit pour les neuf étages, quatre cent quarante et un/dix millièmes .....	441/10.000.-
Chaque studio D, quarante-cinq/dix millièmes, soit pour les neuf étages, quatre cent cinq/dix millièmes .....	405/10.000.-
Chaque studio E, quarante-deux/dix millièmes, soit pour les neuf étages, trois cent septante-huit/dix millièmes .....	378/10.000.-
Chaque appartement F, nonante/dix millièmes, soit pour les neuf étages, huit cent dix/dix millièmes.....	810/10.000.-

Onzième étage :

Studio C, quarante-neuf/dix millièmes .....	49/10.000.-
Studio D, quarante-cinq/dix millièmes .....	45/10.000.-
<b>TOTAL : deux mille cinq cent trente-trois/dix millièmes .....</b>	<b>2.533/10.000.-</b>

Bloc 3, auquel sont attribués deux mille nonante-neuf/dix millièmes des parties communes générales.

La répartition de cette quotité entre les différents lots privatifs constitutifs de cette entité est fixée comme suit :

Rez-de-chaussée :

Appartement commercial "Magasin 5", septante/dix millièmes .....	70/10.000.-
Appartement commercial "Magasin 6", quatre-vingt-un/dix millièmes.....	81/10.000.-

Premier étage :

Grand local pour la partie dépendant de cette entité, septante/dix millièmes .....	70/10.000.- Logabas.
--	----------------------

Locaux U.M.A., pour la partie dépendant de cette :  
entité, cent trente-huit/dix millièmes ..... : 138/10.000.-

Etages deux à dix :

Chaque appartement type G, quatre-vingt/dix mil- :  
lièmes, soit pour les neuf étages, sept cent vingt/dix :  
millièmes..... : 720/10.000.-

Chaque appartement type H, cent deux/dix milliè- :  
mes; soit pour les neuf étages, neuf cent dix-huit/dix :  
millièmes ..... : 918/10.000.-

Onzième étage :

Appartement type H, cent deux/dix millièmes ..... : 102/10.000.-

TOTAL : deux mille nonante-neuf/dix millièmes : 2.099/10.000.-

Bloc 4, auquel sont attribués deux mille cinq cent soixante-sept/  
dix millièmes des parties communes générales.

La répartition de cette quotité entre les différents lots priva-  
tifs constitutifs de cette entité est fixée comme suit :

Rez-de-chaussée :

Appartement commercial "Magasin 7" soixante-trois/  
dix millièmes ..... : 63/10.000.-

Appartement commercial "Magasin 8", septante-cinq/  
dix millièmes ..... : 75/10.000.-

Premier étage :

Locaux U.M.A., pour la partie dépendant de cette entité,  
deux cent soixante-neuf/dix millièmes ..... : 269/10.000.-

Etages deux à onze :

Chaque appartement i, cent deux/dix millièmes, :  
soit pour les dix étages, mille vingt/dix millièmes ... : 1.020/10.000.-

Chaque appartement J, cent quatorze/dix millièmes :  
soit pour les dix étages, mille cent quarante/dix mil- :  
lièmes ..... : 1.140/10.000.-

TOTAL : deux mille cinq centsixante-sept/dix mil-  
lièmes ..... : 2.567/10.000.-

Groupe de garages (parking), la quotité de nonante et un/dix mil-  
lièmes attribuée à cette entité est répartie à raison de sept/dix mil-  
lièmes par emplacement.

TOTAL des treize emplacements, nonante et un dix/  
millièmes ..... : 91/10.000.-

B. PARTIES COMMUNES SPECIALES :

Au bloc 1.

Ces parties communes spéciales sont divisées en deux mille sept  
cent dix/deux mille sept cent dixièmes qui sont répartis entre les lots  
privatifs constitutifs de ladite entité, comme suit :

Rez-de-chaussée :

Appartement commercial "Magasin 1", nonante-neuf/ deux mille sept cent dixièmes .....	99/2.710.-
Appartement commercial "Magasin 2", - local à rue nonante/deux mille sept cent dixièmes....	90/2.710.-
- local annexe, trois cent treize/deux mille sept cent : dixièmes .....	313/2.710.-

Premier étage :

Appartement dudit étage, cent septante-huit/deux : mille sept cent dixièmes .....	178/2.710.-
--	-------------

Etages deux à onze :

Chaque appartement A, cent un/deux mille sept : cent dixièmes, soit pour les dix étages, mille dix/deux : mille sept cent dixièmes .....	1.010/2.710.-
Chaque appartement B, cent deux/deux mille sept : cent dixièmes, soit pour les dix étages, mille vingt/ : deux mille sept cent dixièmes.....	1.020/2.710.-
<u>TOTAL</u> : deux mille sept dix/deux mille sept cent : dixièmes .....	2.710/2.710.-

Au bloc 2 :

Ces parties communes spéciales sont divisées en deux mille cinq cent trente-trois/deux mille cinq cent trente-troisièmes, qui sont répartis entre les lots privatifs constitutifs de cette entité, comme suit :

Rez-de-chaussée :

Appartement commercial "Magasin 3", cent douze/ : deux mille cinq cent trente-troisièmes .....	112/2.533.-
Appartement commercial "Magasin 4", septante-huit/ deux mille cinq cent trente-troisièmes .....	78/2.533.-

Premier étage :

Grand local, pour la partie dépendant de cette entité, deux cent quinze/deux mille cinq cent trente- : troisièmes .....	215/2.533.-
---	-------------

Etages deux à dix :

Chaque studio C, quarante-neuf/deux mille cinq : cent trente-troisièmes, soit pour les neuf étages, qua- : tre cent quarante et un/deux mille cinq cent trente- : troisièmes .....	441/2.533.-
Chaque studio D, quarante-cinq/deux mille cinq : cent trente-troisièmes, soit pour les neuf étages, qua- : tre cent cinq/deux mille cinq cent trente-troisièmes....	405/2.533.-
Chaque studio E, quarante-deux/deux mille cinq : cent trente-troisièmes, soit pour les neuf étages, trois : cent septante-huit/deux mille cinq cent trente-troisièmes	378/2.533.-

Appartement F, nonante/deux mille cinq cent trente-troisièmes, soit pour les neuf étages, huit cent dix/deux mille cinq cent trente-troisièmes .....: 810/2.533.-

Onzième étage :

Studio C, quarante neuf/deux mille cinq cent trente-troisièmes.....: 49/2.533.-

Studio D, quarante-cinq/deux mille cinq cent trente-troisièmes.....: 45/2.533.-

TOTAL : deux mille cinq cent trente-trois/deux mille cinq cent trente-troisièmes .....:2.533/2.533.-

Au bloc 3.

Ces parties communes spéciales sont divisées en deux mille nonante-neuf/deux mille nonante-neuvièmes qui sont répartis entre les lots privatifs constitutifs de ladite entité , comme suit :

Rez-de-chaussée :

Appartement commercial "Magasin 5", septante/deux mille nonante-neuvièmes.....: 70/2.099.-

Appartement commercial "Magasin 6", quatre-vingt-un/deux mille nonante-neuvièmes .....: 81/2.099.-

Premier étage :

Grand local, pour la partie dépendant de cette entité, septante/deux mille nonante-neuvièmes .....: 70/2.099.-

Locaux U.M.A. pour la partie dépendant de cette entité, cent trente-huit/deux mille nonante-neuvièmes..: 138/2.099.-

Etages deux à dix :

Chaque appartement type G, quatre-vingt/deux mille nonante-neuvièmes, soit pour les neuf étages, sept cent vingt/deux mille nonante-neuvièmes .....: 720/2.099.-

Chaque appartement type H, cent deux/deux mille nonante-neuvièmes, soit pour les neuf étages, neuf cent dix-huit/deux mille nonante-neuvièmes .....: 918/2.099.-

Onzième étage :

Appartement type H, cent deux/deux mille nonante-neuvièmes .....: 102/2.099.-

TOTAL : deux mille nonante-neuf/deux mille nonante-neuvièmes .....:2.099/2.099.-

Au bloc 4 :

Ces parties communes spéciales sont divisées en deux mille cinq cent soixante-sept/deux mille cinq cent soixante-septièmes, qui sont répartis entre les lots privatifs constitutifs de ladite entité, comme suit :

Rez-de-chaussée :

Appartement commercial "Magasin 7", soixante-trois/ deux mille cinq cent soixante-septièmes, soit pour ce magasin .....	: 63/2.567.-
Appartement commercial "Magasin 8", septante-cinq/ deux mille cinq cent soixante-septièmes .....	: 75/2.567.-

Premier étage :

Locaux "U.M.A.", pour la partie dépendant de cette: entité, deux cent soixante-neuf/deux mille cinq cent soixante-septièmes .....	: 269/2.567.-
---	------------------

Etages deux à onze :

Chaque appartement i, cent deux/deux mille cinq cent soixante-septièmes, soit pour les dix étages, mille vingt/deux mille cinq cent soixante-septièmes .....	: 1.020/2.567.-
Chaque appartement J, cent quatorze/deux mille cinq cent soixante-septièmes, soit pour les dix étages, mille cent quarante/deux mille cinq cent soixante-sep- tièmes .....	: 1.140/2.567.-
<u>TOTAL</u> :deux mille cinq cent soixante-sept/deux mille cinq cent soixante-septièmes .....	: 2.567/2.567.-

Groupe de garages (parking) :

Ces parties communes spéciales sont divisées en nonante et un/  
nonante et unièmes qui sont répartis entre les treize emplacements  
constitutifs du groupe, à raison de sept/nonante et unièmes par empla-  
cement.

<u>TOTAL</u> des treize emplacements : nonante et un/ nonante et unièmes .....	: 91/91.-
---	--------------

R E C A P I T U L A T I O NBLOC 1. [2710]Parties communes générales :

Magasin 1, nonante-neuf/dix millièmes, soit pour ce magasin .....	: 99/10.000.-
Magasin 2, - local à rue, nonante/dix millièmes .....	: 90/10.000.-
- local annexe, trois cent treize/dix millièmes .....	: 313/10.000.-
Appartement du premier étage, cent septante-huit/ dix millièmes .....	: 178/10.000.-
Appartement A, cent un/dix millièmes .....	: 101/10.000.-
Appartement B, cent deux/dix millièmes .....	: 102/10.000.-

Parties communes spéciales :

Magasin 1, nonante-neuf/deux mille sept cent di- xièmes .....	: 99/2.710.-
Magasin 2, - local à rue, nonante/deux mille sept cent dixièmes ...	: 90/2.710.-
- local annexe, trois cent treize/deux mille sept cent dixièmes .....	: 313/2.710.-

Appartement du premier étage, cent septante-huit/ deux mille sept cent dixièmes .....	178/2.710.-
Appartement A, cent un/deux mille sept cent dixiè- mes .....	101/2.710.-
Appartement B, cent deux/deux mille sept cent di- xièmes .....	102/2.710.-

Bloc 2. [ 2 5 3 3 ]

Parties communes générales :

Magasin 3, cent douze/dix millièmes.....	112/10.000.-
Magasin 4, septante-huit/dix millièmes .....	78/10.000.-
Local du premier étage (partie) deux cent quinze/ dix millièmes .....	215/10.000.-
Studio C, quarante-neuf/dix millièmes .....	49/10.000.-
Studio D, quarante-cinq/dix millièmes .....	45/10.000.-
Studio E, quarante-deux/dix millièmes .....	42/10.000.-
Appartement F, nonante/dix millièmes .....	90/10.000.-

Parties communes spéciales :

Magasin 3, cent douze/deux mille cinq cent trente- troisièmes .....	112/2.533.-
Magasin 4, septante-huit/deux mille cinq cent trente-troisièmes .....	78/2.533.-
Local du premier étage (partie), deux cent quinze/ deux mille cinq cent trente-troisièmes .....	215/2.533.-
Studio C, quarante-neuf/deux mille cinq cent trente-troisièmes .....	49/2.533.-
Studio D, quarante-cinq/deux mille cinq cent trente-troisièmes .....	45/2.533.-
Studio E, quarante-deux/deux mille cinq cent trente-troisièmes .....	42/2.533.-
Appartement F, nonante/deux mille cinq cent tren- te-troisièmes .....	90/2.533.-

BLOC 3. ( 2 0 9 9 )

Parties communes générales :

Magasin 5, septante/dix millièmes .....	70/10.000.-
Magasin 6, quatre-vingt-un/dix millièmes .....	81/10.000.-
Local du premier étage (partie) septante/dix mil- lièmes .....	70/10.000.-
Locaux U.M.A. (partie), cent trente-huit/dix mil- lièmes .....	138/10.000.-
Appartement G, quatre-vingts/dix millièmes.....	80/10.000.-
Appartement H, cent deux/dix millièmes .....	102/10.000.-

Parties communes spéciales :

Magasin 5, septante/deux mille nonante-neuvièmes :	70/2.099.-
Magasin 6, quatre-vingt-un/deux mille nonante- neuvièmes .....	81/2.099.-

Local du premier étage (partie), septante/deux :	
mille nonante-neuvièmes .....	70/2.099.-
Locaux U.M.A. (partie) cent trente-huit/dix :	
mille nonante-neuvièmes .....	138/2.099.-
Appartement G, quatre-vingt/deux mille nonante- :	
neuvièmes .....	80/2.099.-
Appartement H, cent deux/deux mille nonante-neu- :	
vièmes .....	102/2.099.-

BLOC 4 :Parties communes générales : 2567.

Magasin 7, soixante-trois/dix millièmes, soit :	
pour ce magasin .....	63/10.000.-
Magasin 8, septante-cinq/dix millièmes .....	75/10.000.-
Locaux U.M.A. (partie), deux cent soixante-neuf/ :	
dix millièmes .....	269/10.000.-
Appartement i, cent deux/dix millièmes.....	102/10.000.-
Appartement J, cent quatorze/dix millièmes .....	114/10.000.-

Parties communes spéciales :

Magasin 7, soixante-trois/deux mille cinq cent :	
soixante-septièmes .....	63/2.567.-
Magasin 8, septante-cinq/deux mille cinq cent :	
soixante-septièmes .....	75/2.567.-
Locaux U.M.A. (partie), deux cent soixante-neuf/ :	
deux mille cinq cent soixante-septièmes .....	269/2.567.-
Appartement i, cent deux/deux mille cinq cent :	
soixante-septièmes .....	102/2.567.-
Appartement J, cent quatorze/deux mille cinq cent :	
soixante-septièmes .....	114/2.567.-

GROUPE DE GARAGES. [ 91 ]

Chaque emplacement :

Parties communes générales : (13)

Sept/dix millièmes..... 7/10.000.-

Parties communes spéciales : (13 x 7 = 91)

Sept/nonante et unièmes..... 7/91.-

CHAPITRE IV.- PARTIES PRIVATIVES.-SECTION A.- DEFINITION.-

Font l'objet de la propriété privative et divise, les parties de l'immeuble qui sont à l'usage exclusif d'un propriétaire.

Sont, en conséquence, privatives, notamment les choses suivantes :

A. Tous les éléments constitutifs d'un bien privatif et de ses dépendances privatives, à l'intérieur de ceux-ci, tels : les planchers, parquets, carrelages et autres revêtements avec leur chape éventuelle; le revêtement des murs et plafonnages avec leur décoration; les murs et

cloisons intérieurs, la mitoyenneté des murs intérieurs séparant les biens privatifs entre eux ou d'avec les parties communes; les portes palières et les portes intérieures, les fenêtres comprenant les chassis, les vitres, les volets et persiennes, les terrasses avec leur garde-corps métallique; les installations sanitaires, les installations de chauffage intérieures à chaque bien privatif; les installations électriques, d'eau ainsi que toutes les conduites à l'intérieur des biens privatifs et à leur usage exclusif, l'ouvre-porte intérieur, les compteurs et décompteurs privés.

B. Tous les accessoires, à l'usage d'un bien privatif et de ses dépendances privatives, se trouvant en dehors de ceux-ci, tels : les sonneries des portes d'entrée des biens privatifs, les plaques indiquant les noms et professions des occupants; toutes les canalisations à usage exclusif depuis le compteur; le hall d'entrée avec escalier indépendant à l'usage exclusif des locaux d'U.M.A.

En général, sont privatifs tous les éléments qui se trouvent à l'intérieur d'un bien privatif ou même à l'extérieur de celui-ci et sont à l'usage exclusif de son propriétaire, les énumérations qui précèdent étant exemplatives et nullement limitatives.

#### SECTION B.- STATUTS DES PARTIES PRIVATIVES.-

1. En principe, les propriétaires disposent et jouissent de leurs biens avec tous les droits, attributs et obligations attachés à la propriété, mais dans les limites tracées ci-après.

Ils ne peuvent, en tout cas, rien faire qui puisse nuire aux droits des autres copropriétaires ou compromettre la solidité de l'immeuble.

Ils peuvent modifier, comme bon leur semble, la distribution de leurs propriétés privées ou pratiquer des ouvertures dans les cloisons intérieures non portantes de celles-ci, en respectant strictement les choses ou parties communes qui y seraient logées et en supportant l'entière responsabilité des conséquences qui en résulteraient pour lesdites parties communes et les autres propriétés privées.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires intéressés, statuant dans les conditions stipulées par le Chapitre X, paragraphe A, du présent acte de base, sauf toutefois s'il s'agit de la réunion de lots privatifs joignants appartenant à un même propriétaire, laquelle est soumise aux seules prescriptions du Chapitre II, section B, cinquième-ment ci-avant.

Il est interdit de modifier l'emplacement des radiateurs et la surface de chauffe sans l'approbation à la majorité simple de l'assemblée générale des copropriétaires, et, après avis de l'architecte ou du technicien en chauffage désigné par l'assemblée générale des copropriétaires.

2. Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions prévues par le Chapitre X, paragraphe A, du présent acte de base, et, en outre, s'il s'agit de l'architecture de la façade à rue, avec l'accord de l'Architecte, auteur des plans, ou, à son défaut, d'un architecte désigné par l'assemblée générale des copropriétaires.

Si des propriétaires négligent d'effectuer les travaux nécessaires à leurs propriétés et exposent par leur inaction les autres propriétaires, le syndic aura tous pouvoirs pour faire procéder d'office aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privés, après un préavis lui adressé par lettre recommandée et resté sans effet pendant trente jours.

3. Les caves suivront nécessairement le sort du lot auquel elles sont rattachées. Elles ne peuvent être cédées en propriété ou en jouissance que d'un lot à un autre lot.

CHAPITRE V.- MISE EN COMMUN DES TERRAINS - RENONCIATIONS PARTIELLES AU DROIT D'ACCESSION - VENTE AU PROFIT DE LA SOCIÉTÉ U.M.A. - ENGAGEMENT DE VENDRE.-

A. Après avoir pris connaissance des plans et du cahier des charges dressés par Monsieur l'architecte DEGIOVANNI, la société U.M.A., comparante d'autre part, a déclaré marqué son accord sur l'ensemble du programme de construction envisagé par SOLICO.

Il est, en outre, rappelé qu'aux termes d'un acte avenü ce jour devant les notaires soussignés, les sociétés comparantes ont convenu ce qui suit :

- I -

La société anonyme SOLICO, comparante d'une part, et la société coopérative U.M.A., comparante d'autre part, ont déclaré placer de commun accord l'ensemble des trois terrains précédents leur appartenant respectivement, avec les mitoyennetés existantes avant démolition, sous le régime de l'indivision forcée et permanente, en vue de les affecter comme choses communes générales à l'ensemble à édifier, dans les conditions prévues au présent acte de base.

- II -

A/ La société coopérative U.M.A. a déclaré renoncé au profit de SOLICO dans les limites ci-après indiquées, au droit d'accession lui appartenant, en vertu des articles 546, 551, 552 et 553 du Code civil sur les constructions et ouvrages dépendant de la RESIDENCE BERTHOLET qui seraient édifiées sur son terrain, réserve étant toutefois faite expressément à son profit du bénéfice du droit d'accession en ce qui concerne l'appartement commercial "Magasin 1" du rez-de-chaussée avec sa cave "Réserves" en sous-sol et les emplacements parking numéros UN, DEUX, TROIS et Quatre (1, 2, 3 et 4) que la société SOLICO s'est engagée à construire pour le compte d'U.M.A., avec les quotités des parties communes y afférentes.

En conséquence et du fait de la mise en commun par les sociétés comparantes de l'ensemble des terrains, servant d'assise au complexe, SOLICO a vendu à U.M.A. les cent vingt-sept/dix millièmes indivis de ses terrains prédécrits, cette quotité étant afférente à concurrence de nonante-neuf/dix millièmes au Magasin 1 du rez-de-chaussée et à concurrence de vingt-huit/dix millièmes aux quatre emplacements parking en sous-sol, ainsi réservés par U.M.A., cette dernière déclarant pour sa part affecter les cent vingt-sept/dix millièmes indivis de son terrain auxdits appartement et emplacements-parking.

B/ La société SOLICO a vendu à la société "U.M.A." dans la partie du complexe qui sera édifiée sur ses terrains à front de la rue Bertholet, savoir :

a) l'appartement désigné sous mention "Locaux U.M.A." au plan du premier étage du complexe à édifier, avec escalier particulier et hall indépendant au rez-de-chaussée, ledit appartement d'une superficie approximative de trois cent soixante mètres carrés quatre-vingt-neuf décimètres carrés, s'étendant sur tout le premier niveau du bloc 4 et partie du premier étage du bloc 3 voisin comprenant :

En propriété privative et exclusive : Au rez-de-chaussée, hall d'entrée particulier avec cage d'escalier indépendante et au premier étage, salon, bar, cuisine, sanitaires et water-closed, salle de jeux, vestiaire, salle d'attente, avec en annexe bureau, patio, salle de réunion.

En copropriété et indivision forcée : Les quatre cent sept/dix millièmes dans les parties communes générales à l'ensemble et notamment dans les terrains prédésignés appartenant à SOLICO et devant servir d'assise partielle au complexe.

Les cent trente-huit/deux mille nonante-neuvièmes des parties communes spéciales au bloc 3.

Les deux cent soixante-neuf/deux mille cinq cent soixante-septièmes des parties communes spéciales au Bloc 4.

b) l'appartement type i situé au deuxième étage dans le bloc 4, d'une superficie approximative de nonante-quatre mètres carrés trente-sept décimètres carrés, surface des terrasses comprise, comportant :

En propriété privative et exclusive :

Living et cuisine (cette dernière avec balcon-terrasse) en façade rue Bertholet; hall de nuit, débarras, water-closed; salle de bains; une chambre UN et une chambre DEUX situées toutes deux en façade arrière avec terrasse accessible par la chambre UN; en sous-sol, la cave numéro 2/i.

En copropriété et indivision forcée :

Les cent deux/dix millièmes dans les parties communes générales à l'ensemble et notamment dans les terrains prédésignés appartenant à SOLICO et devant servir d'assise partielle au complexe.

Les cent deux/deux mille cinq cent soixante-septièmes des parties communes spéciales au Bloc 4.

U.M.A. déclarant pour sa part affecter les cinq cent neuf/dix millièmes de son terrain en tant que parties communes générales aux appartements ainsi acquis par elle.

c) La société SOLICO a déclaré renoncer purement et simplement au profit d'U.M.A. au droit d'accession lui appartenant en vertu des articles 546, 551, 552 et 553 du Code civil, sur les constructions et ouvrages dépendant de la RESIDENCE BERTHOLET qui seraient édifiés sur les terrains lui appartenant, mais en tant seulement que ce droit est relatif aux appartements prédécrits vendus ce jour à la société U.M.A., réserve étant faite expressément à son profit par SOLICO du bénéfice du droit d'accession, en tant que ce droit est relatif à tous les autres appartements, studios, emplacements-parking et lots privatifs généralement quelconques dépendant de la partie du complexe à construire sur ses terrains prédécrits.

Les conventions ci-dessus rappelées ont eu lieu à des conditions particulières contonues dans l'acte susvanté reçu ce jour par les notaires soussignés et que les sociétés comparantes aux présentes déclarent pour autant que de bescin réitérer.

- III -

Il résulte de ce qui précède que l'ensemble immobilier constitué par la RESIDENCE BERTHOLET à édifier sur les terrains prédécrits, est, tant en vertu des renonciations partielles au droit d'accession, qu'en vertu des ventes prérappelées au profit d'U.M.A., ainsi qu'il résulte de l'acte susvanté avenu ce jour devant les notaires soussignés :

- a) la propriété de la société U.M.A., en ce qui concerne :
- 1/ l'appartement commercial "Magasin 1" du rez-de-chaussée avec sa cave en sous-sol;
  - 2/ les emplacements numéros UN, DEUX, TROIS et QUATRE (1, 2, 3 et 4) dans le groupe de garages;
  - 3/ l'appartement désigné sous mention "locaux U.M.A." au plan du premier étage;
  - 4/ l'appartement type i du deuxième étage.
- Avec les quotités ci-après afférentes auxdits biens, savoir :
- A/ les six cent trente-six/dix millièmes des parties communes générales à l'ensemble, en ce compris la totalité des terrains servant d'assiette, cette quotité s'appliquant à l'appartement "Magasin 1" à concurrence de nonante-neuf/dix millièmes, aux emplacements-parking numéros UN, DEUX, TROIS et QUATRE (1, 2, 3 et 4) à concurrence de vingt-huit/dix millièmes, à l'appartement "Locaux U.M.A." du premier étage, à concurrence de quatre cent sept/dix millièmes et à l'appartement type i du deuxième étage à concurrence de cent deux/dix millièmes.
- A/ les nonante-neuf/deux mille sept cent dixièmes des parties communes spéciales au bloc 1, afférents à l'appartement "Magasin 1" du rez-de-chaussée; les vingt-huit/nonante et unièmes des parties communes spéciales au groupe de garages afférents aux emplacements-parking numéros UN, DEUX, TROIS et QUATRE (1, 2, 3 et 4); les cent trente-huit/deux mille nonante-neuvièmes des parties communes spéciales au bloc 3 et les deux cent soixante-neuf/deux mille cinq cent soixante-septièmes des parties communes spéciales au bloc 4, lesdites quotités afférentes aux "Locaux U.M.A." du premier étage; les cent deux/deux mille cinq cent soixante-septièmes des parties communes spéciales au bloc 4 afférents à l'appartement type i du deuxième étage.

b) la propriété de la société SOLICO, en ce qui concerne :

Tous les autres appartements, studios, locaux commerciaux, emplacements-parking et parties privatives généralement quelconques dudit complexe, avec les neuf mille trois cent soixante-quatre/dix millièmes des parties communes générales à l'ensemble, les deux mille six cent onze/deux mille sept cent dixièmes des parties communes spéciales au bloc 1, les deux mille cinq cent trente-trois/deux mille cinq cent trente-troisièmes des parties communes spéciales au bloc 2, les mille neuf cent soixante et un/deux mille nonante-neuvièmes des parties communes spéciales au bloc 3; les deux mille cent nonante-six/deux mille cinq cent soixante-septièmes des parties communes spéciales au bloc 4 et les soixante-trois/nonante et unièmes des parties communes au groupe de garages.

B. ENGAGEMENT DE VENDRE.- PROCURATION.

L'intention commune des sociétés comparantes d'une part et d'autre part étant que l'ensemble constitué par la RESIDENCE BERTHOLET soit édifié sous le régime de la copropriété et de l'indivision permanente, U.M.A., aux termes dudit acte reçu ce jour par les notaires soussignés, a pris l'engagement de vendre aux futurs acquéreurs des lots privatifs de l'ensemble à édifier, les quotités afférentes à ceux-ci dans son terrain prédécrit et qui constitue sa propriété.

A cet effet, la société U.M.A., représentée comme dit est, déclare constituer irrévocablement pour mandataires spéciaux :

Monsieur Jacques-Bernard-Ernest NIMANE, clerc de notaire, demeurant à ALLEUR, Avenue Célestin Demblon, 82

Madame Martine-Valentine-Olga-Emilie MISSAIRE, employée, épouse contractuellement séparée de biens de Monsieur Jean-Louis DUCULOT, demeurant à LIEGE, Quai de la Boverie, 97.

Avec pouvoir d'agir séparément ou conjointement, avec pouvoir de substitution, à l'effet de, pour elle, en son nom :

VENDRE à telles personnes, moyennant les prix, charges, clauses et conditions que les mandataires aviseront, en tout ou en partie, en bloc ou par quotités indivises, les neuf mille trois cent soixante-quatre/dix millièmes de son terrain prédésigné, sis à LIEGE, Boulevard d'Avroy, 25, cadastré section A, numéro 1362/N pour une contenance de quatre cents mètres carrés, réserve étant faite par U.M.A. des six cent trente-six/dix millièmes de son terrain afférents aux appartements et emplacements-parking qu'elle s'est réservé de faire ériger pour son compte et a acquis de SOLICO aux termes de l'acte susvanté reçu ce jour par les notaires soussignés.

FAIRE toutes déclarations et notamment relatives à l'origine de propriété et à la situation hypothécaire; stipuler toutes conditions et servitudes; fixer l'époque d'entrée en jouissance et celle du paiement du prix, recevoir les prix en principal, intérêts et accessoires, en donner quittance avec ou sans subrogation; accepter des acquéreurs toutes garanties mobilières ou immobilières.

DISPENSER le conservateur des hypothèques compétent de prendre inscription pour quelque cause que ce soit; donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilèges, d'hypothèques ou à l'action résolutoire, consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions, d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement, consentir toutes antériorités, parités, restrictions ou limitations d'hypothèque ou de privilège.

CONCLURE tous arrangements, transiger, compromettre; au cas où une ou plusieurs opérations précitées auraient été faites par porteur, ratifier celles-ci.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, documents et pièces, élire domicile et généralement faire tout ce qui sera utile ou nécessaire, même non explicitement prévu aux présentes.

CHAPITRE VI.- REGLES RELATIVES A LA VENTE DES LOTS PRIVATIFS  
DEPENDANT DE LA RESIDENCE BERTHOLET.

L'ensemble immobilier constitué par la RESIDENCE BERTHOLET est destiné à être vendu par lots privés, chacun de ceux-ci possédant une quote-part dans les parties communes générales à l'ensemble, dont une quotité des terrains d'assise, appartenant aux comparantes d'une part et d'autre part, ainsi qu'une quote-part dans les parties communes spéciales qui y sont affectées.

La société SOLICO procédera à la vente des lots privatifs, soit sur plan, soit en cours de construction, soit construits.

1) La vente sera conclue et constatée au moment de la signature entre parties d'une convention sous seing privé préalable à la passation de l'acte notarié, qui contiendra, outre les stipulations habituelles en la matière, celles rendues obligatoires par toutes dispositions et réglementations légales en vigueur et à laquelle seront annexés les documents dont la loi prescrit la remise à l'acquéreur.

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

3) Si le lot est vendu entièrement construit et parachevé (c'est-à-dire en état d'habitabilité et avec jouissance suffisante des parties communes) ou si le lot est vendu à usage commercial ou professionnel exclusif, la vente se fera suivant les règles habituelles en la matière et les stipulations particulières du cahier des clauses et conditions générales dont question ci-dessous, dans la mesure où ces stipulations ne s'appliquent pas uniquement aux lots résidentiels ou à usage mixte d'habitation et d'exercice d'une profession, vendus sur plan ou en voie de construction.

Dans ce cas, l'acquéreur paiera le prix suivant les modalités convenues.

4) Si la vente porte sur un bien à usage résidentiel ou à usage mixte d'habitation et d'exercice d'une profession, elle sera régie par les dispositions découlant du présent titre, de toutes les règles du Code civil concernant la vente, ainsi que des prescriptions de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un, réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction.

Ces dispositions sont reprises dans un document appelé "Cahier des clauses et conditions générales régissant la vente des lots privés dépendant du complexe immobilier dénommé RESIDENCE BERTHOLET, en voie d'édification à LIEGE, à front du Boulevard d'Avroy, de la rue Bertholet et de la rue Saint Remy"; ce cahier établi par SOLICO demeurera ci-annexé, après avoir été certifié véritable, signé "ne varietur" par les sociétés comparantes et revêtu de la mention d'annexe par Nous, Notaires; il sera enregistré avec les présentes dont il fait partie intégrante et avec lesquelles il sera transcrit.

Un exemplaire de ce cahier sera remis aux candidats acquéreurs, avec les autres documents exigés par la loi, dans le délai prévu par celle-ci. Tout acquéreur devra, dans l'acte de vente le concernant, déclarer en avoir pleine connaissance, reconnaître en posséder un exemplaire et s'engager à en respecter toutes les stipulations comme si elles étaient reproduites audit acte.

5) Outre le prix ou la partie de celui-ci exigible lors de la signature de l'acte de vente notarié, l'acquéreur paiera la quote-part lui incombant dans les frais de l'acte de base, ainsi que les frais de l'acte notarié, calculés notamment sur base du tarif légal des honoraires et les droits d'enregistrement sur la valeur des quotités de terrain faisant partie du lot vendu.

Il supportera, en outre, la Taxe sur la Valeur Ajoutée sur les factures qui seront dressées par SOLICO et portant sur l'intégralité des travaux.

En cas de vente d'un lot privatif postérieurement au trente et un décembre de l'année suivant celle au cours de laquelle ce lot aura été pour la première fois imposé au précompte immobilier, la Taxe sur la Valeur Ajoutée ne sera plus due et les frais dus sur l'acte notarié seront ceux d'une mutation normale d'immeuble bâti, comprenant notamment le paiement du droit d'enregistrement sur la totalité du prix et des charges.

6) La taxe de bâtisse qui sera enrôlée par la Ville de Liège sera considérée comme une obligation personnelle, à charge des futurs propriétaires de biens privés et supportée par chacun d'eux sur la base qui résulte des dispositions réglementaires ou, à défaut, en proportion de ses droits dans les parties communes générales.

#### CHAPITRE VII.- SERVITUDES.- OBLIGATIONS DIVERSES.

La réalisation de l'ensemble immobilier constitué par la RESIDENCE BERTHOLET est susceptible d'entraîner l'existence de divers états de

fait qui, par la division en entités et en propriétés privatives distinctes, seront générateurs de servitudes de père de famille, de servitudes conventionnelles créées par le présent acte ou d'obligations diverses à charge des occupants.

A. SERVITUDES DU PERE DE FAMILLE :

Dans cette catégorie, il faut ranger à titre exemplatif :

1° Les servitudes de vue et de surplomb qui pourraient exister d'une entité sur une autre ou d'un bien privatif sur un autre, ou des propriétés privées sur la copropriété (ou vice-versa).

2° L'existence ou le passage à travers les propriétés privées ou des parties communes de canalisations et conduits de toute nature, de gaines de ventilation, gaines à ordures et caetera...

3° L'existence de toute tuyauterie et notamment les chutes et descentes d'eaux pluviales, d'égoûts, d'eaux usées et caetera...

4° Et en général, l'existence dans les parties communes, et dans les parties privatives, de tous appareillages ou services communs, ainsi que de toutes situations dérivant de la copropriété ou de la vie en commun et grevant les parties communes ou les lots privés.

B. SERVITUDES CONVENTIONNELLES:

1/ La publicité par voie d'enseignes lumineuses ou non, tant extérieures qu'intérieures, est autorisée à titre de servitude réelle et perpétuelle au profit des locaux commerciaux du rez-de-chaussée et des locaux privatifs du premier étage et grevant les façades du complexe.

S'il s'agit d'enseignes extérieures, elles pourront être placées, soit sur les vitrines ou fenêtres à rue, soit sur la façade même, sur le linteau entre le rez-de-chaussée et le premier étage, ou entre le premier et le deuxième étage, le tout dans les limites tracées par le règlement général de copropriété.

Tous les frais, taxes, impositions, frais d'assurances auxquels donneront lieu ces enseignes seront à la charge exclusive du propriétaire ou exploitant.

2/ Les deux conciergeries situées au onzième étage, l'une dans le bloc 2, l'autre à cheval sur les blocs 2 et 3, sont affectées à l'ensemble du complexe et à ce titre, considérées comme parties communes générales.

Il s'ensuit que tous les frais des deux conciergeries, de même que toutes les dépenses d'entretien, réparations, réfections, reconstruction de ces locaux seront supportés par l'ensemble des copropriétaires du complexe, proportionnellement à leurs droits dans la copropriété générale.

Il est toutefois stipulé que la concierge affectée aux blocs 1 et 2 sera logée dans la conciergerie située dans le bloc 2 et que la concierge affectée aux blocs 3 et 4 sera logée dans la conciergerie située à cheval sur les blocs 2 et 3.

Quant à l'entretien du parking, il sera assuré par les deux concierges à tour de rôle suivant les instructions du syndic.

3/ L'immeuble résidentiel constitué par le bloc 4 est grevé au profit des emplacements pour voitures dans le groupe de garages d'une servitude de passage dans le couloir d'entrée vers le parking.

4/ Une servitude de passage est également constituée au profit du Magasin 8 au rez-de-chaussée à charge du groupe de garages qui grève la rampe du parking, pour permettre l'accès au local "Réserve", dépendant dudit magasin et qui est situé en annexe derrière la rampe d'accès au groupe.

5/ Une servitude d'accès au profit du local commercial annexe du rez-de-chaussée et du parking du complexe est créée à charge des appartements du premier étage donnant sur la toiture couvrant ledit local annexe, situé au-dessus du parking pour permettre l'accès à cette toiture en vue de l'entretien, du nettoyage et de tous autres travaux à y effectuer. La même servitude est créée à charge des appartements du deuxième étage donnant sur la toiture annexe des appartements du premier étage pour permettre le nettoyage, l'entretien et tous travaux à ladite toiture.

6/ Toutes les caves et autres locaux privés en sous-sol (à l'exception des locaux "Réserves" dépendant des appartements commerciaux du rez-de-chaussée), tous les dégagements et couloirs devront nécessairement servir d'abri en cas de nécessité.

7/ Les accès au groupe de garages, situés en sous-sol sous les blocs 1 et 4, sont expressément affectés à l'usage de tous les occupants du groupe habitant la résidence.

8/ Une servitude est créée grevant la façade arrière du bloc 4 au profit de l'appartement du premier étage désigné "Locaux U.M.A.", pour permettre l'installation le long de ladite façade jusqu'à la toiture de deux gaines de ventilation, destinées à desservir ledit appartement.

#### C. OBLIGATIONS DIVERSES :

1° D'une manière générale, chaque propriétaire ou occupant d'un bien privé aura l'obligation de laisser effectuer aux parties communes, notamment celles traversant les biens privés 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 privés seront réparés aux frais de la copropriété.

Au sujet de ce qui précède, les précisions suivantes sont édictées :

Les copropriétaires donnent - et au besoin ceci constitue un mandat contractuel - au syndic le libre accès à leur propriété occupée ou non, mais seulement pour lui permettre d'examiner l'état des choses

communes et de prendre des mesures d'intérêt commun et étant bien entendu qu'il n'a pas le droit de déranger constamment et intempestivement les occupants.

En cas de nécessité absolue ou d'urgence, le syndic pourra pénétrer dans les appartements, en l'absence de l'occupant, à charge de justifier à celui-ci de la raison de cette action et de lui faire rapport de tout par écrit.

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

De même, les copropriétaires doivent donner libre accès à leurs locaux privatifs, sans indemnité, aux architectes ou entrepreneurs et exécutants des réparations et travaux nécessaires aux choses communes ou privatives appartenant à d'autres copropriétaires, même si ces travaux durent plus de quarante jours.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité toutes les réparations aux choses qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

Les hommes de métier pourront avoir accès dans les parties où devront s'exécuter lesdits travaux et les matériaux à mettre en oeuvre pourront, pendant toute la période, être transportés dans les parties communes de la résidence.

S'il s'agit de travaux d'une certaine importance, le syndic pourra exiger le placement d'un monte-charge extérieur, avec accès des ouvriers par échelle et tour.

De même, pendant toute la durée des travaux de la construction du complexe, les copropriétaires devront également supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs au cours des travaux de parachèvement des parties communes ou autres parties privatives de l'immeuble.

2° SOLICO se réserve expressément jusqu'à l'agrément définitive des parties communes générales, le droit de donner éventuellement à bail emphytéotique, un local situé en sous-sol du complexe, dépendant des parties communes ou des locaux réservés par SOLICO aux Pouvoirs Publics ou à toute autre société d'intérêt privé ou public, pour l'installation de tous services de distribution au profit du complexe. Tous les futurs acquéreurs de biens privés devront supporter les conséquences éventuelles de cette concession, et, par le fait de leur acquisition, seront censés l'avoir ratifiée et avoir donné tous pouvoirs à SOLICO pour les représenter valablement à la conclusion du contrat.

#### CHAPITRE VIII.- RESERVE DE MITOYENNETE.-

SOLICO se réserve le droit exclusif de percevoir à l'avenir la créance afférente à la cession ou l'utilisation de la mitoyenneté des

murs à édifier à cheval sur les limites séparant les terrains d'assiette de l'ensemble des fonds limitrophes.

Cette réserve a uniquement pour but de permettre à SOLICO de percevoir à son profit exclusif, l'indemnité qui sera due par les voisins qui voudraient faire usage de ces murs.

En conséquence, SOLICO aura le droit de procéder seule au mesurage, à l'estimation et au transfert de ces mitoyennetés, d'en percevoir le coût et d'en délivrer quittance.

Si, pour un motif quelconque, l'intervention des copropriétaires était jugée nécessaire ou simplement souhaitable pour assurer la perfection de l'opération, ils devront prêter gratuitement leur concours, dès qu'ils en seraient requis et sans frais pour eux.

La réserve faite ci-dessus par SOLICO étant celle d'un simple droit de créance, SOLICO ne pourra jamais être tenue de supporter à l'avenir les frais de protection, d'entretien, de réparation ou de reconstruction des murs et pignons mitoyens, ni même de participer à ces travaux sous quelque forme que ce soit ou de supporter une responsabilité quelconque découlant du droit de mitoyenneté. Tous ces frais et responsabilités incomberont exclusivement à la copropriété.

#### CHAPITRE IX.- RENONCIATION AU DROIT D'ACCESSION.

Tous les copropriétaires de la RESIDENCE BERTHOLET 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, studios ou autres locaux dont il se réserve ou acquiert la propriété privative, et aux quotités afférentes à ces biens dans les parties communes générales et/ou spéciales du Complexe.

Cette renonciation entraîne, par voie de conséquence, la division du complexe en parties communes ou d'usage général et en parties privatives.

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

#### CHAPITRE X.- REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.-

Dans le but de déterminer les règles relatives à la division du complexe, à la détermination et à l'étendue des droits respectifs des copropriétaires, tant privativement qu'indivisément, à l'administration, la conservation, l'usage, la jouissance et la reconstruction éventuelle de tout ou partie dudit complexe, ainsi qu'à la vie en commun, SOLICO 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.

Ce règlement est composé du statut réel et du règlement d'ordre intérieur.

A. STATUT REEL : Ses stipulations et les servitudes qui peuvent en découler sont opposables à tous par la transcription qui en sera faite à la conservation des Hypothèques. Elles ne sont susceptibles de modifications par décision de l'assemblée générale de tous les copropriétaires du complexe ou de l'entité spécialement ou exclusivement intéressée, réunissant au moins les deux/tiers des quotités en copropriété intéressées et statuant à la majorité des deux/tiers des voix.

B. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR : 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 de l'ensemble et aux détails de la vie en commun.

Ce règlement d'ordre intérieur sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront par la suite titulaires d'un droit de propriété, d'usufruit ou de jouissance sur une partie quelconque du complexe.

Sauf exception, il n'est susceptible de modifications que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires réunissant les deux/tiers des quotités en copropriété et statuant à la majorité simple.

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

#### ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, les sociétés comparantes font élection de domicile en leur siège social respectif.

#### DONT ACTE.

Fait et passé à LIEGE, en l'étude de Maître DETIENNE, détenteur de la minute des présentes.

Et après lecture faite, les représentants des sociétés comparantes et les notaires ont signé.