

Société Liégeoise de Construction

S O L I C O

S<sup>té</sup> A<sup>m</sup>e à LIEGE

---

*ACTE DE BASE*

*et*

*REGLEMENT DE COPROPRIETE*

*d'un IMMEUBLE à APPARTEMENTS, dénommé RESIDENCE MEMLING*

*à édifier à LIEGE, Boulevard Piercot, 12 et 14*

---

Dressé par

Maîtres Adolphe DETIENNE et André de NEUVILLE

Notaires à Liège,

le 20 octobre 1961.

A C T E D E B A S E

et

R E G L E M E N T D E C O P R O P R I E T E

d'un IMMEUBLE à APPARTEMENTS, dénommé RESIDENCE MEMLING  
à édifier à LIEGE, Boulevard Piercot, 12 et 14.

-----  
L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE ET UN, le Vendredi Vingt Octobre.  
Devant Maîtres Adolphe DETIENNE et André de NEUVILLE, Notaires  
à LIEGE.

ONT COMPARU :

DE PREMIERE PART :

Madame Marcienne-Joséphine COLLIN-WAUTERS, sans profession,  
née à NABEUL, Régence de TUNIS, le neuf janvier mil huit cent nonan-  
te trois, épouse de Mr. Charles-Albert-Herman-Lucien de HARENNE,  
sans profession, avec lequel elle demeure au Château de FROIDCOUR,  
Commune de STOUMONT et est mariée sous le régime de la communauté  
d'acquêts suivant contrat de mariage reçu par Maître Paul de NEU-  
VILLE, notaire à LIEGE le vingt-trois août mil neuf cent treize.

Madame de HARENNE, autorisée de son époux, aux fins des présen-  
tes par acte reçu par Maître de NEUVILLE, notaire soussigné, le dix  
août mil neuf cent soixante et un est ici représentée par Monsieur  
Georges de HARENNE, ci-après nommé suivant procuration reçue par  
Maître de NEUVILLE, notaire soussigné, le sept septembre mil neuf  
cent soixante et un dont une expédition restera ci-annexée.

DE DEUXIEME PART : Ses enfants nommément :

1. Monsieur Georges-Louis-Marie-Joseph-Lucien de HARENNE exploi-  
tant forestier, né à ALLEUR, le vingt-deux juillet mil neuf cent qua-  
torze, demeurant au Château de FROIDCOUR à STOUMONT.

2. Madame Marie-Henriette-Joanne-Noëlle-Anne de HARENNE sans  
profession, née à MERY, SAVOIE-FRANCE, le vingt-cinq décembre mil  
neuf cent quinze et son époux le baron Philippe-Marie-Joseph-Ghis-  
lain d'OTREPPE de BOUVETTE, Président de la Section Belge de la  
F.A.O. avec lequel elle demeure à VILLERS devant ORVAL et est mariée  
sous le régime de la séparation de biens suivant contrat de mariage

reçu par Maître Paul de NEUVILLE, notaire à LIEGE, le onze juillet mil neuf cent trente cinq.

3. Monsieur Edouard-Marie-Clément-Herman de HARENNE, exploitant forestier, né à MERY, SAVOIE-FRANCE, le vingt-huit septembre mil neuf cent dix-huit, demeurant à " LA VAULX RENARD " à LA GLEIZE.

4. Monsieur Maurice-Georges-Marie-Joseph de HARENNE, agronome, né à STOUMONT, le treize avril mil neuf cent vingt-huit, demeurant à MERY, SAVOIE-FRANCE.

Pour lequel se porte fort les autres comparants de deuxième part, ci-avant nommés, Mr. et Mme d'OTREPPE de BOUVETTE et Messieurs Georges et Edouard de HARENNE.

DE TROISIEME PART :

Le Chevalier Jean-Baptiste-Herman-Joseph-Marie de HARENNE, docteur en droit, né à LIEGE, le vingt-trois octobre mil neuf cent un, demeurant à LIEGE, 28, Boulevard Piercot.

DE QUATRIEME PART :

La Société Liégeoise de Construction, SOLICO, Société Anonyme ayant son siège social à LIEGE, 19, Boulevard d'Avroy, Registre du Commerce de LIEGE, n° 77.241, constituée par acte publié aux Annexes du Moniteur Belge des seize/dix-sept mai mil neuf cent cinquante-cinq sous le numéro 11.965, modifié par acte publié aux dites Annexes du dix-sept juillet mil neuf cent soixante et un, sous le numéro 22.331.

Statutairement représentée par :

Monsieur Jean DEMARCHE, demeurant à LIEGE, 21, Boulevard d'Avroy

Monsieur Joseph DEMARCHE, demeurant à LIEGE, 35, Place du Général Leman.

Agissant en leur qualité respective d'Administrateur délégué et de Directeur de la dite Société.

LESQUELS COMPARANTS ont exposé aux Notaires soussignés et les ont requis d'acter ce qui suit :

- I -

Les comparants de première, de deuxième et de troisième part sont propriétaires indivis, savoir :

Madame de HARENNE, à concurrence de sept mille quatre cent

vingt-cinq /dix millièmes.

Ses enfants, ensemble à concurrence de mille cinq cent vingt-trois/dix millièmes.

Le chevalier Jean de HARENNE à concurrence de mille cinquante-deux/dix millièmes.

D'un immeuble sis à LIEGE, Boulevard Piercot, n° 14, repris au cadastre sous section A, n° 1387g pour une contenance de quatre cent vingt mètres carrés.

Cet immeuble leur appartient indivisément dans les proportions susindiquées, à la suite des évènements suivants.

Cet immeuble appartient en propre à Madame de HARENNE pour l'avoir recueilli à titre de seule héritière légale, dans la succession de sa mère adoptive, Madame Marie-Elise-Josèphe-Adèle WAUTERS, veuve de Monsieur Maurice-Victor-Ernest de TERWAGNE, décédée sans postérité à STOUMONT le trente et un mars mil neuf cent vingt-six.

Par acte avenü devant Maître André NEUVILLE, notaire soussigné le dix août mil neuf cent soixante et un. Madame de HARENNE a fait donation avec dispense de rapport à ses quatre enfants, de deux mille cent soixante-quatre/dix millièmes indivis du dit immeuble.

Par acte reçu par le même Notaire le dix août mil neuf cent soixante et un, Madame de HARENNE a vendu au chevalier Jean de HARENNE, comparant de troisième part quatre cent onze/dix millièmes indivis de cet immeuble.

Et par acte reçu par le même Notaire le dix août mil neuf cent soixante et un, les comparants de deuxième part ont cédé, par voie d'échange, au chevalier Jean de HARENNE, six cent quarante et un / dix millièmes indivis de ce même immeuble.

- II -

Les enfants de Madame de HARENNE, comparants de deuxième part et le Chevalier Jean de HARENNE, comparant de troisième part sont propriétaires indivis, savoir :

Les enfants de Madame de HARENNE, à concurrence de mille quatre cent douze/dix millièmes

Le Chevalier Jean de HARENNE, à concurrence de huit mille cinq

cent quatre-vingt-huit/dix millièmes.

D'un immeuble sis à LIEGE, Boulevard Piercot, numéro 12, repris au cadastre sous section A, numéro 1388<sup>F</sup> pour une contenance de cent nonante et un mètres carrés.

Cet immeuble leur appartient indivisément, dans les proportions susindiquées, à la suite des événements suivants :

Cet immeuble appartient au chevalier Jean de HARENNE, en vertu de la donation lui faite par sa tante Mademoiselle Jeanne-Charlotte-Marie-Lucie de HARENNE, sans profession, demeurant à LIEGE, suivant acte reçu par Maître André de NEUVILLE, notaire soussigné, le trente décembre mil neuf cent soixante.

Mademoiselle de HARENNE était propriétaire de cet immeuble pour l'avoir acquis, aux termes d'un procès-verbal d'adjudication publique dressé par Maître Jules DEJARDIN, notaire à LIEGE, le douze mai mil neuf cent trente-deux, à la requête de Madame Laure-Lucie-Marie SCHIFFERS, sans profession, épouse de Monsieur Xavier-Marie-Emile-Julien PONCELET, avocat à LIEGE, qui le possédait en propre depuis plus de trente ans.

Aux termes de l'acte d'échange visé ci-avant, reçu par Maître André de NEUVILLE, le dix août mil neuf cent soixante et un, le chevalier Jean de HARENNE, a cédé aux comparants de deuxième part, mille quatre cent douze/dix millièmes indivis de cet immeuble.

- III -

Sur l'ensemble de six cent onze mètres carrés, constitué par les deux immeubles susdécrits, la Société LIEGEOISE DE CONSTRUCTION SOLICO, comparante de quatrième part, a manifesté le désir de construire à ses frais, risques et périls, en vue de réalisations ultérieures et en lieu et place des constructions actuelles, un complexe immobilier, régi par l'article 577 bis du Code Civil, relatif à la division horizontale de la propriété et de l'indivision forcée.

Ce complexe, dénommé RESIDENCE MEMLING, comprendra :

- Un niveau en sous-sol comprenant des caves privatives destinées à dépendre des appartements résidentiels des étages et des deux appartements du rez-de-chaussée.

- Un rez-dechaussée comprenant à front du Boulevard Piercot, deux appartements pouvant être affectés à des bureaux ou à des cabinets médicaux et, dans le fond de l'immeuble un groupe de garages, répartis sur deux niveaux comprenant six garages privatifs au niveau supérieur et huit emplacements pour véhicules automobiles au niveau inférieur.

- Dix étages identiques comportant chacun deux appartements résidentiels : L'appartement type A, situé côté gauche et l'appartement type B, situé côté droit face à l'immeuble : Ces deux appartements peuvent être traités en un seul appartement.

La RESIDENCE MEMLING sera édifiée, comme précisé ci-avant, sous le régime de la division horizontale de la propriété et de l'indivision forcée : A la propriété privative d'un appartement ou d'un garage, correspondra donc une quotité déterminée ci-après, de la copropriété de l'immeuble.

- IV -

Les comparants de première, de deuxième et de troisième part, ayant marqué leur accord sur le programme de construction de la Société Anonyme SOLICO, les parties aux présentes ont convenu ce qui suit :

A/ Les appartements types A et B, constitutifs du sixième étage, l'appartement type B du cinquième étage, avec les locaux en sous-sol dépendant de ces appartements ainsi que les trois garages particuliers, situés au niveau supérieur du groupe de garages et portant les numéros un, deux, trois au plan ci-annexé, seront la propriété privative et exclusive des comparants de deuxième part indivisément entre eux.

L'ensemble de ces propriétés privatives comportera une quotité de mille cinq cent vingt-trois/dix millièmes dans la copropriété de la RESIDENCE, ainsi qu'il résultera du chapitre VII du présent acte, traitant de la répartition de la copropriété entre les différentes propriétés privatives dont se composera la RESIDENCE.

Les comparants de deuxième part, qui possèdent mille cinq cent vingt-trois/dix millièmes de l'immeuble sis Boulevard Piercot,

numéro 14, ne possèdent que mille quatre cent douze/dix millièmes de l'immeuble sis Boulevard Piercot numéro 12.

Pour leur permettre d'avoir une même quotité de mille cinq cent vingt-trois/dix millièmes dans les deux immeubles, le Chevalier Jean de HARENNE, comparant de troisième part déclare leur céder par les présentes, ce qu'ils acceptent, cent onze/dix millièmes indivis de l'immeuble sis Boulevard Piercot, n° 12, cadastré section A, n° 1388<sup>F</sup> pour une contenance de cent nonante et un mètres carrés.

Cette cession est consentie et acceptée moyennant le prix de DIX HUIT MILLE VINGT FRANCS qui sera réglé entre parties suivant accord pris entre elles, Monsieur le Conservateur des hypothèques compétent étant expressément dispensé de prendre inscription d'office du chef de la présente cession.

Pour l'effet de cette cession, l'immeuble dont s'agit appartient à concurrence de mille cinq cent vingt-trois/dix millièmes aux comparants de deuxième part et de huit mille quatre cent septante-sept/dix millièmes au comparant de troisième part.

La quotité de mille cinq cent vingt-trois/dix millièmes indivis que possèdent les comparants de deuxième part dans les terrains susdécrits sera afférente, à titre de partie commune de l'immeuble, aux propriétés privatives ci-dessus.

B/ Les appartements types A et B constitutifs du neuvième étage avec les locaux en sous-sol en dépendant, ainsi que les deux garages particuliers situés au niveau supérieur du groupe de garages et portant les numéros cinq et six au plan seront la propriété privative et exclusive du Chevalier Jean de HARENNE, comparant de troisième part.

L'ensemble de ces propriétés privatives comportera, d'après les dispositions du chapitre VII du présent acte, une quotité de mille cinquante-deux/dix millièmes dans la copropriété de la RESIDENCE.

La quotité de mille cinquante-deux/dix millièmes indivis que possède le comparant de troisième part dans le terrain sis Boulevard Piercot, 14 et une quotité de même import, soit mille cinquante-deux/dix millièmes dans celle de huit mille quatre cent septante-sept/

dix millièmes qu'il possède dans le terrain sis Boulevard Piercot, 12, seront afférentes, à titre de partie commune de l'immeuble, aux propriétés privatives ci-dessus.

C/ La Société Anonyme SOLICO, comparante de quatrième part, sera, quant à elle, propriétaire :

- des huit appartements type A des premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, septième, huitième et dixième étages avec les locaux en sous-sol, en dépendant respectivement.

- des sept appartements type B des premier, deuxième, troisième, quatrième, septième, huitième et dixième étages avec les locaux en sous-sol en dépendant respectivement.

- des deux appartements pour bureaux du rez-de-chaussée.

- des huit emplacements pour véhicules du niveau inférieur du groupe des garages et du garage particulier portant le numéro quatre situé au niveau supérieur du dit groupe.

L'ensemble de ces propriétés privatives comportera une quotité de sept mille quatre cent vingt-cinq/dix millièmes dans la copropriété de la RESIDENCE.

- V -

Dans le cadre des accords intervenus, la Société Anonyme SOLICO, comparante de troisième part, a fait dresser par Monsieur l'Architecte TOUSSAINT, de LIEGE, les plans de la RESIDENCE.

Ces plans ont recueilli l'approbation des Services compétents de la Ville de LIEGE.

La Société Anonyme SOLICO dépose, pour être annexées aux présentes, copies des plans dont s'agit, certifiées conformes par leur auteur.

Ces plans sont les suivants :

Plan du sous-sol

Plan du rez-de-chaussée

Plan d'un étage-type

- VI -

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

EN SOUS - SOL.

X DES PARTIES COMMUNES, définies aux plans et au règlement général de copropriété et notamment :

La rampe d'accès au niveau inférieur du groupe de garages, les accès et dégagements, les cages d'escaliers et d'ascenseurs, le local du chauffage et ses installations, le local au combustible, les locaux des vide-poubelles, le local aux compteurs électriques, le local aux compteurs à eau et à gaz, le local de la cabine à haute tension, l'aire de manoeuvre des véhicules du niveau inférieur du groupe des garages.

DES PARTIES PRIVATIVES étant vingt-deux caves privées destinées à dépendre respectivement des appartements de la RESIDENCE.

AU REZ-DE-CHAUSSEE

X 1. DES PARTIES COMMUNES définies aux plans et au règlement général de copropriété et notamment :

Le porche et les rampes d'accès vers les niveaux inférieur et supérieur du groupe des garages, l'entrée, le hall d'entrée, les accès et dégagements vers la cage d'escaliers et les cages d'ascenseurs, la cour et les locaux de la conciergerie, la cour intérieure servant d'aire de manoeuvre des garages du niveau supérieur.

X 2. DES PARTIES PRIVATIVES étant :

A FRONT DU BOULEVARD PIERCOT :

A droite du hall d'entrée, deux appartements pouvant être affectés à l'exercice de professions libérales, à des cabinets médicaux ou à des bureaux.

u A L'appartement de gauche, d'une superficie d'environ septante-six mètres carrés à laquelle s'ajoute celle de la cour privée dépendant de cet appartement soit dix-sept mètres carrés environ, dit APPARTEMENT A du rez-de-chaussée comporte en propriété privée et exclusive : bureau avec entrée particulière donnant sur façade principale, dégagements, petit local pour archives, lavatory, bureau de fond donnant sur la cour privée ainsi que la dite cour.

u B L'appartement de droite, d'une superficie d'environ septante-quatre mètres carrés à laquelle s'ajoute celle de la cour privée

dépendant de cet appartement soit neuf mètres carrés environ, dit APPARTEMENT B du rez-de-chaussée comporte en propriété privative et exclusive : bureau avec entrée particulière donnant sur façade principale, dégagements, local pour archives, lavatory, bureau de fond donnant sur la cour privative ainsi que la dite cour.

DANS LE FOND DE L'IMMEUBLE : Un groupe de garages ou d'emplacements pour véhicules automobiles répartis en deux niveaux.

Le niveau inférieur comporte huit emplacements pour véhicules automobiles numérotés de UN à HUIT - Il est situé à niveau du sous-sol de la RESIDENCE.

Le niveau supérieur comporte six garages particuliers numérotés de UN à SIX - Il est situé à niveau du rez-de-chaussée de la RESIDENCE.

A CHACUN DES DIX ETAGES

1. DES PARTIES COMMUNES définies aux plans et au règlement général de copropriété et notamment : le palier d'accès, la cage d'escaliers et les deux cages d'ascenseurs.

2. DES PARTIES PRIVATIVES étant deux appartements résidentiels pouvant être traités en un appartement unique.

L'appartement type A, côté gauche face à l'immeuble, d'une superficie d'environ cent quatre-vingts mètres carrés à laquelle s'ajoute celle des balcons et terrasses soit quatre-vingt mètres carrés trente décimètres carrés comprend en propriété privative : hall d'entrée, vestiaire, dégagements, living et chambre avec balcon donnant sur façade principale, cuisine avec petite terrasse sur cour, lavatory, salle de bains, trois chambres dont deux avec terrasse donnant sur façade postérieure : Une de ces chambres dispose d'une installation de douche - En sous-sol, une cave.

120  
80,3  

---

200,3

L'appartement type B côté droit face à l'immeuble, d'une superficie d'environ cent quarante mètres carrés à laquelle s'ajoute celle des balcons et terrasses soit dix-sept mètres carrés cinquante décimètres carrés comprend en propriété privative : hall d'entrée, vestiaire, dégagements, living avec balcon donnant sur façade principale, cuisine avec petite terrasses donnant sur cour, lavatory, salle

140  
22,5  

---

157,5

de bains, trois chambres dont deux avec terrasse donnant sur façade postérieure : Une de ces chambres dispose d'une installation de douche - En sous-sol, une cave.

#### REUNION D'APPARTEMENTS

Pour autant qu'ils appartiennent à un même propriétaire :

Les appartements constitutifs d'un étage peuvent être réunis et être traités en un appartement unique.

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

Il en est de même de la réunion d'un appartement du rez-de-chaussée avec l'appartement correspondant du premier étage.

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

#### REUNION A DES APPARTEMENTS DE RESIDENCES VOISINES

Le propriétaire d'un appartement dans la présente RESIDENCE qui serait ou deviendrait propriétaire dans les RESIDENCES joignant la RESIDENCE MEMLING, d'un appartement contigu au sien pourra, sans devoir recourir à l'autorisation de l'assemblée générale et pour autant qu'il ait obtenu l'accord des copropriétaires de l'immeuble voisin et l'autorisation des services compétents de la Ville de LIEGE, réunir ces appartements par baie ou porte pratiquées dans le mur séparatif.

Cette réunion devra recueillir l'avis favorable des Architectes des deux immeubles : Elle s'effectuera suivant les modalités et sous les conditions qu'ils estiment nécessaires, sous leur contrôle et sous leurs directives : Le tout, aux frais exclusifs, risques et périls du propriétaire intéressé.

- VII -

#### DIVISION DE LA RESIDENCE

Quotités afférentes à chaque propriété privative dans la copropriété de la RESIDENCE

En vue de la réalisation en propriétés privatives distinctes des appartements et garages constitutifs de l'immeuble, les parties comparantes aux présentes déclarent opérer la division de la RESIDENCE MEMLING en parties privatives et en parties communes.

Les parties privatives consistent en :

Les huit emplacements pour véhicules automobiles et les six garages constituant le groupe de garages.

Les deux appartements pour bureaux, type A et type B du rez-de-chaussée.

Les dix appartements type A situés côté gauche face à l'immeuble, des dix étages.

Les dix appartements type B situés côté droit face à l'immeuble des dix étages.

Chaque propriété privative comporte en propriété exclusive les locaux qui la constituent et, en copropriété et indivision forcée, un certain nombre de quotités dans les parties communes de l'immeuble.

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

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

Chacun des huit emplacements pour véhicules du niveau inférieur du groupe des garages, quatre-vingt-trois/dix millièmes, ensemble SIX CENT SOIXANTE-QUATRE/DIX MILLIEMES : .....	664/10.000es
Chacun des six garages du niveau supérieur du groupe de garages, cent onze/dix millièmes, ensemble SIX CENT SOIXANTE-SIX/DIX MILLIEMES .....	666/10.000es
Appartement du rez-de-chaussée, type B : CENT SEPTANTE-CINQ/DIX MILLIEMES .....	175/10.000es
Appartement du rez-de-chaussée, type A : CENT NONANTE-CINQ/DIX MILLIEMES .....	195/10.000es
Chacun des dix appartements type A, côté gauche, des étages : quatre cent septante/dix millièmes,	

ensemble : QUATRE MILLE SEPT CENTS/DIX MILLIEMES .: 4.700/10.000es  
Chacun des dix appartements type B, côté droit,  
des étages : trois cent soixante/dix millièmes, en-  
semble : TROIS MILLE SIX CENTS/DIX MILLIEMES .....: 3.600/10.000es  
TOTAL : DIX MILLE/DIX MILLIEMES : 10.000/10.000es

- VIII -

RENONCIATION AU DROIT D'ACCESSION IMMOBILIERE

Dans le but de rendre réalisable, le programme de construction de la RESIDENCE MEMLING et conformément aux accords ci-dessus constatés :

Les comparants de première, de deuxième et de troisième part aux présentes, déclarent placer de commun accord les terrains susdésignés sous le régime de l'indivision forcée, en vue de les affecter comme parties communes de l'immeuble à édifier dans les conditions prévues au statut immobilier.

En outre :

- Madame de HARENNE, comparante de première part, déclare par les présentes renoncer purement et simplement en faveur de la SOCIETE LIEGEOISE DE CONSTRUCTION SOLICO, qui accepte au droit d'accession lui appartenant en vertu des articles 546, 551, 552 et 553 du Code Civil, sur les constructions, plantations et ouvrages dépendant de la RESIDENCE MEMLING que la dite Société édifiera en lieu et place des constructions actuelles sur le terrain lui appartenant à concurrence de sept mille quatre cent vingt-cinq/dix millièmes, sis à LIEGE, Boulevard Piercot, 14, cadastré section A, numéro 1387<sup>G</sup>.

- Les conjoints de HARENNE, comparants de deuxième part déclarent par les présentes renoncer purement et simplement au profit de la Société SOLICO, qui accepte, au même droit d'accession sur les constructions, plantations et ouvrages dépendant de la dite RESIDENCE et que la Société édifiera en lieu et place des constructions actuelles, tant sur le terrain susvisé sis Boulevard Piercot, n° 14, cadastré section A, numéro 1387<sup>G</sup> que sur le terrain sis Boulevard Piercot, n° 12, cadastré section A, numéro 1388<sup>F</sup> leur appartenant à concurrence de mille cinq cent vingt-trois/dix millièmes, mais en tant

que ce droit porte sur les huit emplacements pour véhicules automobiles du niveau inférieur du groupe de garages, sur les trois garages numéros QUATRE, CINQ et SIX du niveau supérieur du dit groupe, sur les neuf appartements type A des premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, septième, huitième, neuvième et dixième étages, sur les huit appartements type B des premier, deuxième, troisième, quatrième, septième, huitième, neuvième et dixième étages et sur les deux appartements type A et B du rez-de-chaussée.

- Le chevalier Jean de HARENNE, comparant de troisième part, déclare par les présentes renoncer purement et simplement au profit de la Société SOLICO qui accepte, au même droit d'accession sur les constructions, plantations et ouvrages dépendant de la dite RESIDENCE, et que la Société édifiera en lieu et place des constructions actuelles sur le terrain sis Boulevard Piercot, 14, lui appartenant à concurrence de mille cinquante-deux/dix millièmes et sur le terrain sis Boulevard Piercot, n° 12, lui appartenant à concurrence de huit mille quatre cent septante-sept/dix millièmes mais en tant seulement que ce droit porte sur les huit emplacements pour véhicules du niveau inférieur du groupe de garages, sur les quatre garages numéros UN, DEUX, TROIS et QUATRE, sur les neuf appartements type A des premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième, septième, huitième et dixième étages, sur les neuf appartements type B des mêmes étages et sur les deux appartements type A et B du rez-de-chaussée.

- Les comparants de première, deuxième et troisième part autorisent de plus la SOCIETE LIEGEOISE DE CONSTRUCTION SOLICO, à démolir à ses frais, risques et périls, les constructions se trouvant actuellement sur les terrains prédécrits et à construire sur ceux-ci, le complexe immobilier dont s'agit, soumis au régime de la division horizontale de la propriété et de l'indivision forcée, étant entendu et stipulé :

A. que toutes les taxes, à l'exception de la taxe de bâtisse due sur toutes les constructions nouvelles et qui est à charge des propriétaires, contributions et impositions quelconques auxquelles

donneraient lieu les constructions à édifier, seront à charge exclusive de la Société Anonyme SOLICO.

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

C. que la Société Anonyme SOLICO, règlera seule, à ses frais et charges, les questions relatives aux mitoyennetés des murs séparatifs, lesquelles ne sont pas garanties .

- IX -

Il résulte de ce qui précède que la RESIDENCE MEMLING à édifier sur les terrains susvisés, sera, tant en vertu des accords des parties que des renonciations au droit d'accession qui précèdent :

A/ La propriété des consorts de HARENNE, comparants de deuxième part pour ce qui concerne les deux appartements constitutifs du sixième étage, l'appartement type B du cinquième étage avec les caves en dépendant portant les numéros cinq, six et onze, et les trois garages numéros un, deux et trois, niveau supérieur du groupe de garages avec les quotités afférentes à ces propriétés privatives dans la copropriété de la RESIDENCE, totalisant mille cinq cent vingt-trois/dix millièmes.

B/ La propriété du chevalier Jean de HARENNE, comparant de troisième part pour ce qui concerne les deux appartements constitutifs du neuvième étage, avec les caves dépendant de ces appartements, portant les numéros douze, treize, les deux garages, numéros cinq et six niveau supérieur du groupe des garages, avec les quotités afférentes à ces propriétés privatives dans la copropriété de la RESIDENCE, totalisant mille cinquante-deux/dix millièmes.

C/ La propriété de la Société Anonyme SOLICO, en ce qui concerne, les huit emplacements pour véhicules, numéros un à huit constitutifs du niveau inférieur du groupe de garages, du garage numéro QUATRE du

niveau supérieur du dit groupe, les deux appartements A et B du rez-de-chaussée, les huit appartements type A des premier, deuxième, troisième, quatrième, cinquième, septième, huitième et dixième étages avec les caves en sous-sol en dépendant et les sept appartements type B des premier, deuxième, troisième, quatrième, septième, huitième et dixième étages avec les caves en sous-sol en dépendant.

Et ce, en vertu des renonciations au droit d'accession lui consenties par les comparants de première, deuxième et troisième part, étant précisé que la renonciation au droit d'accession lui consentie par les comparants de deuxième part porte également sur les deux garages numéros CINQ et SIX et sur les appartements A et B du neuvième étage, dont le Chevalier Jean de HARENNE sera propriétaire et qu'inversement la renonciation au droit d'accession lui consentie par le comparant de troisième part porte également sur les trois garages numéros UN, DEUX et TROIS, sur les appartements A et B du sixième étage et sur l'appartement B du cinquième étage dont les comparants de deuxième part seront propriétaires.

- X -

La Société Anonyme SOCIETE LIEGEOISE DE CONSTRUCTION SOLICO, en vertu des accords pris entre parties intéressées s'engage, y engageant solidairement et indivisiblement ses ayants-cause à construire et parachever les parties communes de la RESIDENCE afférentes aux appartements et garages dont les comparants de deuxième part et le comparant de troisième part resteront propriétaires et ces appartements et garages eux-mêmes dans le délai de dix-huit mois prenant cours le jour où débiteront les travaux de construction de la RESIDENCE conformément aux plans de la construction dressés par l'Architecte de l'immeuble, au devis descriptif des matériaux employés, compte tenu des modifications, changements ou améliorations qui auraient été convenus entre parties et au cahier des charges relatif à la construction, documents dressés par le dit Architecte.

Le délai ci-dessus fixé sera reculé du nombre de jours perdus par la Société constructeur, par suite de cas de force majeure ou de cas fortuits, parmi lesquels sont rangés conventionnellement la

grève, le lock-out, les troubles, la guerre, les pluies et gelées persistantes ou autres évènements indépendant de sa volonté.

Il est ici signalé que l'Architecte de l'immeuble pourra apporter, en cours de construction, après les avoir soumis aux comparants au présent acte et les avoir justifiées à ces derniers, les changements qu'il jugerait utiles et nécessaires pour autant toutefois qu'ils n'affectent pas le gros oeuvre et ne risquent pas de réduire la résistance de l'immeuble : Il pourra de même et sous les mêmes conditions et pour autant que nécessité absolue s'en fasse sentir, modifier la composition et la disposition du sous-sol, du rez-de-chaussée et des étages : En ces cas, les quotités afférentes à chaque propriété privative dans la copropriété de l'immeuble seront révisées par les Notaires instrumentants et les copropriétaires devront apporter, si besoin en était, leur concours aux actes qu'ils seraient en devoir de dresser pour mettre la situation en concordance avec les modifications apportées. Les frais de ces actes seront supportés par la Société constructeur.

- XI -

ENGAGEMENT DE VENDRE - MANDAT

L'intention commune des parties étant que la RESIDENCE MEMLING soit édiflée sous le régime de la division horizontale de la propriété et de l'indivision forcée, en vue de la réalisation éventuelle de tout ou partie des garages et appartements constitutifs de cette RESIDENCE, lesquels garages et appartements comporteront chacun, une quotité déterminée ci-avant, des parties communes de l'immeuble et notamment des terrains leur servant d'assise, la dame comparante de première part restée propriétaire de sept mille quatre cent vingt-cinq/dix millièmes indivis du terrain sis Boulevard Piercot, numéro 14 (section A, numéro 1387<sup>B</sup>) et le chevalier Jean de HARENNE resté propriétaire de sept mille quatre cent vingt-cinq/dix millièmes indivis du terrain sis Boulevard Piercot, numéro 12 (section A, numéro 1388<sup>F</sup>) après déduction des quotités de ce terrain afférentes aux quotités privatives dont il sera propriétaire prennent l'un et l'autre l'engagement de vendre aux futurs acquéreurs de propriétés

privatives dans la RESIDENCE les quotités afférentes à ces propriétés dans les terrains dont s'agit.

A cet effet, la dame comparante de première part et le comparant de troisième part, déclarent l'un et l'autre, constituer pour mandataires spéciaux :

Le Chevalier Jean de HARENNE, comparant de troisième part et Monsieur Edouard de HARENNE, comparant de deuxième part sous le numéro trois.

Aux fins de, agissant ensemble ou séparément :

VENDRE à telles personnes, moyennant les prix et sous les charges, clauses et conditions que les mandataires aviseront, en totalité ou en partie, en bloc ou par quotités indivises, les quotités leur appartenant respectivement dans les terrains, assise de la RESIDENCE soit en ce qui concerne la dame comparante de première part, les sept mille quatre cent vingt-cinq/dix millièmes du terrain sis Boulevard Piercot, numéro 14, cadastré section A, numéro 1387<sup>G</sup> pour quatre cent vingt mètres carrés et en ce qui concerne le comparant de troisième part, les sept mille quatre cent vingt-cinq/dix millièmes du terrain sis Boulevard Piercot, numéro 12, cadastré section A, numéro 1388<sup>F</sup> pour cent nonante et un mètres carrés.

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

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

- XII -

Réitérant leur volonté commune que chacune des propriétés privatives avec les locaux en sous-sol en dépendant, dont se composera la RESIDENCE MEMLING forme une propriété privative distincte, dont

il puisse être disposé séparément à titre gratuit ou onéreux, les parties comparantes aux présentes ont établi et déposent, pour être annexé au présent acte avec lequel il ne formera qu'un tout, le règlement général de copropriété de la RESIDENCE.

Ce règlement de copropriété comporte :

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

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

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

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

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

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

- XIII -

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

Ce droit vise tout ce qui ne se rapporte pas, pour chacun des copropriétaires, aux appartements dont il se réserve l'entière et exclusive propriété et aux quotités afférentes à ces biens dans les parties communes à l'ensemble de l'immeuble.

Cette renonciation entraîne par voie de conséquence, la division de la RESIDENCE MEMLING en parties communes ou d'usage général à l'ensemble de l'immeuble et en parties privatives.

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

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les comparantes font élection de domicile en l'Etude de Maître DETIENNE, notaire soussigné.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre inscription d'office de quelque chef que ce soit, lors de la transcription des présentes.

DISPOSITIONS DIVERSES

Les Notaires soussignés ont donné lecture aux parties de l'article deux cent trois du Code des droits d'enregistrement.

Ils attestent et certifient avoir identifié les comparants de première, de deuxième et de troisième part, au vu d'un document prescrit par la loi.

PRO FISCO, les parties déclarent que les travaux de construction de la RESIDENCE n'ont pas encore débuté.

DONT ACTE

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

Lecture faite, les parties et les Notaires ont signé.

ANNEXE à l'ACTE DE BASE

de la

RESIDENCE MEMLING

à ériger par la Société Anonyme SOLICO  
à LIEGE, Boulevard Piercot, nos 12/14.

-----  
REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

CHAPITRE I

EXPOSE GENERAL

ARTICLE UN.- Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577 bis, paragraphe un du Code Civil, les parties comparantes à l'acte de base auquel est annexé le présent Règlement Général de Copropriété, ont établi ainsi qu'il suit le statut de la RESIDENCE MEMMLING, réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation et l'entretien, éventuellement la reconstruction de l'immeuble et la destination des locaux.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel, à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels, actuels ou futurs; elles sont en conséquence immuables à défaut d'accord unanime des copropriétaires, lequel ne sera opposable aux tiers que par la transcription.

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

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

CHAPITRE II

STATUT DE LA RESIDENCE

art 4 à 58 incl. p 22

COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE

ARTICLE QUATRE.- La RESIDENCE MEMMLING sis à LIEGE, Boulevard Piercot, nos 12 et 14, édiflée sur terrains cadastrés section A,

nos 1387g et 1388F pour une contenance totale de 611 mètres carrés, comporte :

a) un niveau en sous-sol comprenant le niveau inférieur du groupe des garages privatifs pour véhicules automobiles, niveau comportant huit emplacements pour véhicules automobiles

b) un rez-de-chaussée comprenant :

- deux appartements pouvant être affectés à des bureaux, à des cabinets médicaux ou à l'exercice de professions libérales.

- Le niveau supérieur du groupe des garages, comportant 6 garages privatifs pour véhicules automobiles.

c) dix étages comprenant chacun deux appartements résidentiels, type A, côté gauche et type B, côté droit face à l'immeuble.

Les appartements A et B d'un étage peuvent être traités en un seul appartement.

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

Les parties privées sont dénommées, appartements du rez-de-chaussée, appartements résidentiels des étages et garages.

ARTICLE SIX.- Tous les copropriétaires de la RESIDENCE MEMLING se cèdent mutuellement et réciproquement le droit d'accession immobilière pour donner à la division de l'immeuble sa base légale.

Ce droit vise tout ce qui ne se rapporte pas, pour chacun des copropriétaires, à l'appartement ou au garage dont il se réserve l'entière et exclusive propriété et aux quotités afférentes à ces biens dans les parties communes à l'ensemble de la RESIDENCE.

Cette renonciation entraîne par voie de conséquence la division de la RESIDENCE en parties communes et en parties privatives.

ARTICLE SEPT.- Seront parties communes à l'ensemble de l'immeuble :

1) Les ouvrages exécutés sur le terrain tels que : les fondations, l'ossature du bâtiment, les gros murs de façade, de pignons et de refend, les toitures, le porche et les rampes d'accès aux

garages, le hall d'entrée, les accès aux cages d'escaliers et d'ascenseurs, les dites cages, les parlophones et sonneries, les ornements extérieurs des façades, les canalisations principales d'eau, d'électricité et de gaz, les gaines de ces canalisations, les décharges des eaux pluviales et ménagères, les chutes des W.C., les gaines de cheminées, les gaines à ordures, les locaux vide poubelles, les cages d'aération, la conciergerie, la cour de la conciergerie et tous les locaux d'usage général, la cour intérieure, l'antenne collective de radio et de télévision avec les amplificateurs et celles de descente, d'il en est placé.

2) Le transformateur d'énergie électrique avec son local et son équipement, si cette installation existe ou si elle n'est pas propriété de l'administration productrice; les locaux aux compteurs.

3) Les locaux du chauffage central avec leurs installations - Les ascenseurs, leurs machineries et leurs cages.

En général, toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif des copropriétaires seront communes, l'énumération ci-dessus étant énonciative et non limitative.

ARTICLE HUIT.- Les parties communes à l'ensemble de l'immeuble, en ce compris les terrains lui servant d'assise, divisées en 10.000/10.000 èmes sont réparties comme visé ci-après, entre les appartements du rez-de-chaussée, les appartements résidentiels des étages et les garages.

Ces proportions dans les divers biens sont indiquées principalement en vue de la répartition des charges communes à l'ensemble de la RESIDENCE.

OBSERVATIONS :

L'acte de base auquel est annexé le présent règlement de copropriété, stipule ce qui suit :

REUNION D'APPARTEMENTS

Pour autant qu'ils appartiennent à un même propriétaire :

Les appartements constitutifs d'un étage peuvent être réunis et être traités en un appartement unique.

La réunion d'un appartement avec l'appartement correspondant

de l'étage supérieur ou de l'étage inférieur peut également être effectuée, de manière à former un appartement type DUPLEX.

Il en est de même de la réunion d'un appartement du rez-de-chaussée avec l'appartement correspondant du premier étage.

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

REUNION A DES APPARTEMENTS DE RESIDENCES VOISINES

Le propriétaire d'un appartement dans la présente RESIDENCE, qui serait ou deviendrait propriétaire dans les RESIDENCES joignant la RESIDENCE MEMLING, d'un appartement contigu au sien pourra, sans devoir recourir à l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires et pour autant qu'il ait obtenu l'accord des copropriétaires de l'immeuble voisin et l'autorisation des services compétents de la Ville de LIEGE, réunir ces appartements par baie ou porte percées dans le mur séparatif.

Cette réunion devra recueillir l'avis favorable des Architectes des deux immeubles : Elle s'effectuera suivant les modalités et sous les conditions qu'ils estimeront nécessaires, sous leur contrôle et sous leurs directives : Le tout, aux frais exclusifs, risques et périls du propriétaire intéressé.

ARTICLE NEUF.- TABLEAU des QUOTITES afférentes à chaque propriété privative dans les parties et choses communes à l'ensemble de la RESIDENCE.

A chacun des huit emplacements pour véhicules du niveau inférieur du groupe de garages : 83/10.000es, ensemble :	664/10.000es
A chacun des 6 garages du niveau supérieur :	
du groupe des garages : 111/10.000es ensemble :	666/10.000es
A l'appartement du rez-de-chaussée, côté droit type B :	175/10.000es
A l'appartement du rez-de-chaussée, côté gauche type A :	195/10.000es
A chacun des dix appartements résidentiels, :	

type A, côté gauche, des étages 470/10.000es,	:	.
ensemble :	:	4.700/10.000es
A chacun des dix appartements réidentiels,	:	
type B, côté droit, des étages 360/10.000es, en-	:	
semble :	:	<u>3.600/10.000es</u>
TOTAL : DIX MILLE/DIX MILLIEMES	:	<u><u>10.000/10.000es</u></u>

STIPULATIONS SPECIALES.-

1. Les quotités de chaque propriété privative dans la copropriété, prévues à l'article neuf ci-dessus sont celles des propriétés normales, c'est-à-dire, de celles qui sont prévues théoriquement, sous réserve des modifications apportées au fur et à mesure des ventes pour répondre aux conventions des amateurs, de telle manière que la quotité afférente à chaque propriété privative ne se trouvera définitivement fixée que par l'acte authentique qui constituera le titre d'acquisition des futurs propriétaires.

2. L'Architecte de l'immeuble pourra apporter en cours de construction, après les avoir soumis aux parties comparantes à l'acte de base auquel est annexé le présent règlement et les avoir justifiés à ces derniers, les changements qu'il jugerait utiles et nécessaires pour autant toutefois qu'ils n'affectent pas le gros oeuvre et ne risquent pas de réduire la résistance de l'immeuble.

Il pourra, de même et sous les mêmes conditions et pour autant que nécessité absolue s'en fasse sentir ou si demande expresse en était faite par la Société constructeur, modifier la composition et la disposition du sous-sol, du rez-de-chaussée et des étages. En ce cas, les quotités afférentes à chaque propriété privative dans les choses et parties communes seront révisées par les Notaires instrumentants et les copropriétaires devront apporter, si besoin en était, leur concours aux actes qu'ils seraient en devoir de dresser pour mettre la situation en concordance avec les modifications apportées. Les frais de ces actes seront supportés par la Société constructeur.

ARTICLE DIX.- Le partage des choses communes de quelque nature qu'elles soient, ne pourra jamais être demandé.

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

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

[ ARTICLE ONZE.- Chaque propriété privative comprend toutes les canalisations intérieures avec leurs compteurs, les installations sanitaires, d'éclairage et de chauffage, leur appareillage et leurs conduites, les placards, armoires penderies, les plafonnages des plafonds avec leur décoration, les cloisons intérieures, les portes intérieures, les parties vitrées des fenêtres intérieures et des chambres, les portes d'entrée, et en résumé, tout ce qui forme l'intérieur des appartements et des garages et est à l'usage exclusif de leurs propriétaires et occupants.

ARTICLE DOUZE.- La cave destinée à chacun des appartements est propriété privée. L'aliénation ou l'échange de caves entre copropriétaires est permis, sans qu'il en résulte un changement dans les quotités afférentes à l'appartement affecté par ces aliénation ou échange, dans les parties communes à l'ensemble de l'immeuble.

OBSERVATION : La Société Anonyme SOCIETE LIEGEOISE DE CONSTRUCTION SOLICO, constructeur, fait observer en ce qui concerne les caves visées au présent article, qu'elle se réserve, tout au moins en ce qui concerne celles qui dépendent des appartements dont elle sera propriétaire, le droit de ne pas attribuer de cave à certains appartements ou d'en attribuer plusieurs à un même appartement ou d'en réserver un certain nombre pour des besoins communs. L'affectation de plusieurs caves à un même appartement ou l'absence d'affectation de caves à un appartement ne modifie en rien la quotité en copropriété de l'appartement privé de caves ou doté de plusieurs caves.

ARTICLE TREIZE.- En cas d'aliénation d'un emplacement pour véhicules automobiles ou d'un garage, un droit de préférence à prix égal sur tout autre amateur, est réservé aux propriétaires

d'appartements, sauf dans le cas où les emplacements ou garage sont réalisés avec un appartement.

Il en est de même en cas de location.

Ce droit de préférence devra être exercé dans les dix jours de l'information qui sera donnée par simple lettre par le propriétaire au gérant, de sa décision de vendre ou de louer et du prix offert ou demandé. Entre les copropriétaires, l'offre la plus élevée l'emportera de plein droit.

ARTICLE QUATORZE.- Les toits de l'immeuble avec installation des ascenseurs et le local du vase d'expansion sont choses communes.

ARTICLE QUINZE.- Chacun des copropriétaires a le droit de jouir et de disposer de sa propriété privative dans les limites fixées par le présent contrat, à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Il peut modifier comme bon lui semble, la distribution intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes ou les propriétés privatives des autres propriétaires, le tout sous réserve de l'accord de l'Architecte de l'Immeuble, d'après ses plans et sous ses directives.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leur propriété privative, aucune modification aux choses communes, sauf à se conformer à l'article seize ci-après.

ARTICLE SEIZE.- Les travaux de modifications aux choses communes de l'immeuble ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des propriétaires statuant à la majorité des trois quarts des voix et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble. Le coût des travaux et les honoraires de l'architecte seront à la charge des propriétaires qui font exécuter les travaux.

DISPOSITION TRANSITOIRE.- Pendant le cours de la construction et jusqu'à l'occupation complète de l'immeuble, les décisions à prendre en vertu des articles quinze et seize ci-dessus, appartiennent

exclusivement au constructeur.

ARTICLE DIX-SEPT.- 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 prise à l'unanimité des votants.

Il en sera ainsi notamment des halls et entrées, du porche d'accès et de l'entrée du groupe de garages, des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des garde-corps, des balcons et balconnets, des terrasses et de toutes les parties visibles du Boulevard Piercot et cela même en ce qui concerne la peinture.

ARTICLE DIX-HUIT.- Les propriétaires d'appartements pourront établir des postes privés de T.S.F. ou de télévision dans les limites fixées par l'article quinze ci-dessus. Dans le cas où l'installation entraînerait des modifications aux choses communes, les formalités prévues à l'article seize seront observées.

En vue de permettre la réception la meilleure des programmes de radio et de télévision, il est expressément stipulé que tous les appareils d'usage commun et les appareils ménagers utilisant le courant électrique devront être munis d'un dispositif de déparasitage effectif.

ARTICLE DIX-NEUF.- Chaque propriétaire de quotité privative pourra pratiquer des ouvertures dans les murs à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'édifice, le tout de l'accord de l'Architecte et de la Société constructeur et sous les directives de l'Architecte.

#### SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.

ARTICLE VINGT.- La RESIDENCE MEMLING dispose d'une conciergerie. Les charges de la conciergerie se répartissent entre les copropriétaires comme suit : chaque propriétaire d'appartement d'étage intervient pour une part égale.

Les deux appartements du rez-de-chaussée interviennent dans ces charges, chacun pour une quotité égale au quart de celle d'un appartement d'étage.

Chaque propriétaire d'emplacement pour véhicule automobile ou de garage intervient pour une quotité égale à un sixième de celle

d'un appartement d'étage.

Le syndic de la RESIDENCE assure l'engagement, la surveillance et le congédiement du concierge, règle ses attributions et missions et répartit les charges de la conciergerie entre les propriétaires intéressés.

ARTICLE VINGT ET UN.- Il est fait appel par l'assemblée générale des copropriétaires aux services d'un gérant choisi ou non parmi les copropriétaires. Il est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

Jusqu'à l'expiration de la première année qui suit celle endéans laquelle aura lieu l'achèvement de la RESIDENCE, la Société Anonyme SOLICO constructeur exercera la gérance de celle-ci.

Ensuite, l'assemblée générale des copropriétaires procédera à la nomination d'un gérant.

ARTICLE VINGT-DEUX.- L'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble est souveraine maîtresse de l'administration de celui-ci en tant qu'il s'agit des intérêts communs.

Elle n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents ou dûment convoqués.

L'assemblée oblige par ses délibérations tous les copropriétaires sur les points de l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non.

La première assemblée générale nommera un syndic ou mandataire chargé de procéder dans les six mois au plus tard à la réception définitive des parties communes contradictoirement avec l'Architecte de l'immeuble qui en dressera le constat et avec le constructeur : A défaut de quoi, la réception définitive sera censée de plein droit avoir été effectuée.

ARTICLE VINGT-TROIS.- L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année dans l'agglomération liégeoise aux jour, heure et lieu désignés par le gérant ou celui qui en fait les fonctions.

En dehors de cette réunion, l'assemblée est convoquée à la diligence du gérant aussi souvent qu'il est nécessaire. Elle doit

l'être en tous cas lorsque la convocation est demandée au gérant par des propriétaires possédant au moins le cinquième des parties communes de l'immeuble.

Les convocations sont faites dix jours au moins et quinze jours au plus à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception ou par remise par le concierge contre état émargé par les propriétaires.

Les délais sont obligatoirement réduits à cinq et huit jours pour les assemblées à réunir sur seconde convocation.

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque. Tous les points à l'ordre du jour sont mentionnés dans la convocation. Ces points ne pourront viser que ce qui concerne la copropriété.

Tout ce qui concerne les propriétés privatives doit faire l'objet de discussions directes entre le propriétaire, l'architecte de l'immeuble et la Société constructeur.

Les délibérations ne pourront porter que sur les points de l'ordre du jour ; cependant, il est loisible aux membres présents de discuter toutes autres questions, mais sans que celles-ci puissent faire l'objet d'une délibération ayant force obligatoire.

ARTICLE VINGT-QUATRE.- L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires.

Si le gérant n'est pas copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera avec voix consultative et non délibérative. Toutefois s'il reçoit mandat de copropriétaires n'assistant pas à l'assemblée, il sera tenu de les y représenter et d'y voter en leurs lieu et place selon les instructions écrites données par les mandants.

Ces instructions resteront annexées au procès-verbal de l'assemblée.

A l'exception du gérant, du conjoint ou des descendants en ligne directe d'un copropriétaire, nul ne peut représenter un copropriétaire, s'il n'est pas lui-même propriétaire ou s'il n'est pas investi par un propriétaire de la gestion de son appartement en vertu d'un mandat régulier et écrit.

Les mandats devront être remis au gérant la veille de

l'assemblée au plus tard et stipuler expressément s'ils sont généraux ou ne concernent que les délibérations relatives à certains objets déterminés. A défaut de cette stipulation, le mandat sera réputé inexistant vis-à-vis des autres copropriétaires.

En cas de discussion entre un copropriétaire et son mandataire au sujet de la portée du mandat, le droit de vote litigieux restera suspendu au regard des autres copropriétaires jusqu'à décision définitive.

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

ARTICLE VINGT-CINQ.- L'assemblée, si elle le juge utile, désigne un président à la majorité des voix et ce, pour le temps qu'elle détermine.

La présidence est dévolue pour la première assemblée générale qui procède à cette désignation, au propriétaire ayant la plus grande quantité dans la copropriété de l'immeuble.

Le gérant peut être élu président ou assesseur.

ARTICLE VINGT-SIX.- Le Bureau est composé du président assisté de deux assesseurs désignés par l'assemblée et à son défaut, des deux propriétaires les plus âgés.

Le Bureau ainsi formé désigne le secrétaire qui peut être pris en dehors de l'assemblée et qui peut être également le gérant.

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

ARTICLE VINGT-HUIT.- Les délibérations sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf dans le cas où l'unanimité ou une majorité extraordinaire est exigée par le présent statut ou par le règlement d'ordre intérieur. Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre seulement de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des copropriétaires, les défaillants étant considérés comme opposés à la proposition.

Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix, celles intéressant l'harmonie des façades et accès nécessiteront l'unanimité des voix.

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

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

ARTICLE TRENTE.- Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir, comme membres ayant voix délibérative, plus de la moitié des copropriétaires représentant ensemble plus de la moitié des dix millièmes de l'immeuble.

Si l'assemblée générale ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée est convoquée et délibère valablement quel que soit le nombre des copropriétaires, et le nombre de dix-millièmes représentés, sauf pour le cas où l'unanimité est requise.

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

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

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

#### CHARGES COMMUNES

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

ARTICLE TRENTE-TROIS.- Les dépenses communes à l'ensemble de

l'immeuble se répartissent en principe et sauf les exceptions prévues au présent règlement, entre les copropriétaires, proportionnellement au nombre de dix millièmes que chacun possède dans la copropriété, étant stipulé toutefois que les propriétaires d'emplacements pour véhicules automobiles ou de garages n'interviennent pas, comme tels, dans les dépenses communes à la partie résidentielle de l'immeuble, sauf dans les dépenses de conciergerie (article vingt), mais qu'ils supportent exclusivement les frais d'entretien et de réparation du groupe de garages et de ses accès, ainsi que les frais de nettoyage et d'assurance de celui-ci.

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

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

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

Le groupe des garages disposera de compteurs distincts de ceux de la RESIDENCE pour l'eau et l'électricité. Les consommations accusées par ces compteurs seront supportées exclusivement par les propriétaires de garages.

ARTICLE TRENTE-QUATRE bis.- REPARTITION DES FRAIS DE CHAUFFAGE.

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

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

La gérance répartit le montant de ces achats comme suit :

A) 30 % au prorata de la superficie, terrasses non comprises dans chaque appartement, suivant indication de l'Architecte.

Ces 30 % se justifient comme suit :

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

10 % affectés au chauffage des parties communes, conciergerie, hall d'entrée, cage d'escaliers et colonnes communes montantes et descendantes traversant les parties privatives.

B) 70 % au prorata des indications relevées au compteur de chaleur.

La consommation en fluide électrique alimentant les appareils divers de la chaufferie (brûleurs et circulateur) est enregistrée par le compteur commun de force motrice qui enregistre également la consommation des moteurs d'ascenseurs.

La dépense d'électricité relative au chauffage est donc commune et répartie au prorata des quotités attribuées dans la copropriété à chaque appartement (appartements du rez-de-chaussée et appartements d'étages).

La même répartition est établie pour la consommation d'eau servant à l'alimentation des chaudières et au remplissage de l'installation entière.

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

ARTICLE TRENTE-CINQ. - Les charges nées des besoins communs de même que les charges d'entretien et de réparations communes, ainsi que les frais d'entretien des choses communes sont supportées par les copropriétaires intéressés proportionnellement à leur part dans le bien commun fixée à l'article neuf, compte tenu des exceptions

visées au présent règlement.

ARTICLE TRENTE-SIX.- Sont rangées, les énumérations qui suivent n'étant qu'énonciatives et non limitatives, dans les dépenses communes à l'ensemble de l'immeuble et supportées par les copropriétaires proportionnellement à leur part dans le bien commun fixée à l'article neuf, compte tenu cependant des dispositions de l'article vingt relatives à la répartition des charges de la conciergerie, de l'article trente-trois relatives aux charges du groupe de garages et de l'article trente-quatre bis relatives à la répartition des frais de chauffage :

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

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

3) Les charges de chauffage et les dépenses de fonctionnement, d'entretien et de réparation des installations de chauffage dans lesquelles n'interviennent pas les propriétaires de garages.

4) Les charges d'éclairage et d'entretien des escaliers, cages d'escaliers, paliers d'accès et dégagements y compris le hall d'accès, les dépenses de fonctionnement d'entretien, de réparations et d'assurance des ascenseurs étant fait observer que les appartements du rez-de-chaussée n'interviennent pas dans la catégorie des dépenses reprises ci-dessus sous le présent alinéa 4 pas plus d'ailleurs que le groupe de garages.

5) Les consommations d'eau pour les parties communes.

Sont supportées exclusivement par les propriétaires d'emplacements pour véhicules ou de garages, chaque emplacement et/ou garage intervenant pour une part égale :

Les frais supplémentaires de l'assurance de l'immeuble résultant de l'existence de garages.

Les frais d'entretien, d'éclairage, de conservation et de réparation du porche et des rampe d'accès, des aires de manoeuvre et

de la porte ou volet d'entrée.

REPARATIONS

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

Réparations urgentes.

Réparations indispensables mais non urgentes.

Réparations et travaux non indispensables.

ARTICLE TRENTE-HUIT.- REPARATIONS URGENTES.

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

ARTICLE TRENTE-NEUF.- REPARATIONS INDISPENSABLES MAIS NON URGENTES.

Ces réparations sont décidées par le gérant, et à son défaut, par l'assemblée générale convoquée à cet effet et statuant à la majorité ordinaire.

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

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

Ils ne pourront être décidés qu'à l'unanimité des copropriétaires. Si ces travaux et réparations ne s'appliquent qu'aux appartements d'habitation, l'unanimité des copropriétaires de ces appartements sera suffisante, les frais étant bien entendu supportés par eux seuls. De même si ces travaux et réparations ne s'appliquent qu'aux propriétaires des appartements du rez-de-chaussée, ces propriétaires en supporteront les frais. Si ces travaux et réparations ne s'appliquent qu'aux propriétaires des emplacements pour véhicules et garages, ceux-ci en supporteront les frais.

Les travaux visés au présent article pourront toutefois être décidés par une majorité s'engageant à supporter entièrement la dépense.

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

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

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

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

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

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

ARTICLE QUARANTE-DEUX.- REPARTITION DES DEPENSES DU TELEPHONE.

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

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

Dans le cas de l'installation d'un appareil du type taximètre, les communications individuelles se règlent immédiatement par les

intéressés au prix fixé par le gérant. Les frais d'installation de l'appareil et frais autres que les communications rentrent dans les charges communes et sont supportés par part égale entre tous les copropriétaires d'appartements.

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

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

ARTICLE QUARANTE-QUATRE.- RESPONSABILITE CIVILE ET AUTRES CHARGES.

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

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

R E C E T T E S

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

ASSURANCE ET RECONSTRUCTION

ARTICLE QUARANTE-SEPT.- L'immeuble devra toujours être assuré régulièrement à une compagnie agréée par l'assemblée générale et

pour les montants agréés par celle-ci. L'assemblée générale sera tenue de respecter les premiers contrats souscrits pour le compte commun dès le commencement des travaux par la Société Anonyme SOLICO, constructeur.

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

La police à souscrire tiendra éventuellement compte des risques résultant de l'existence du groupe des garages et les surprimes qui en découleront seront à charge des propriétaires de ce groupe.

Le gérant devra faire, quant à l'assurance de la RESIDENCE MEM-LING, toutes les diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes, remboursables dans la proportion de la part de chacun dans le bien commun (article neuf).

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

A conditions égales, la souscription des polices sera confiée à Monsieur Guy de HARENNE, assureur, auquel avait été confiée jusqu'à présent, l'assurance des immeubles du Bd Piercot 12 et 14 à LIEGE.

ARTICLE QUARANTE-NEUF.- Chacun des copropriétaires aura droit à son exemplaire des polices.

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

ARTICLE CINQUANTE ET UN.- Chaque propriétaire et occupant doit assurer personnellement et à ses frais, son mobilier, à une compagnie

solvable, contre l'incendie, les explosions de gaz, la foudre, l'électricité, les risques locatifs et les risques de voisinage.

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

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

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

a) si le sinistre est partiel, le gérant emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le gérant à charge de tous les copropriétaires proportionnellement à leur part dans le bien commun fixée à l'article neuf sauf leur recours contre celui d'entre eux qui profitera de la reconstruction.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires au prorata de leur part dans le bien commun fixée à l'article neuf.

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

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

Toutefois, au cas où l'assemblée déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au

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

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

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

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées : l'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs parts dans le bien commun fixées à l'article neuf.

ARTICLE CINQUANTE-QUATRE.-

a) Si des embellissements ont été effectués par les propriétaires à leurs propriétés privatives, il leur appartient de les assurer à leurs frais à la Compagnie assurant l'immeuble : ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter les surprimes et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans le financement des frais de reconstruction éventuelle.

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

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

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

Les charges de cette assurance dont le montant sera fixé par l'assemblée générale, incomberont aux copropriétaires des appartements des étages.

Les primes seront payées par le gérant et supportées dans la proportion des quotes-parts de chacun des propriétaires des appartements dans les charges prévues à l'article trente-six, numéro 4.

A conditions égales, la souscription des polices sera confiée à Monsieur Guy de HARENNE, assureur, auquel avait été confiée jusqu'à présent, l'assurance des immeubles du Bd Piercot 12 et 14 à LIEGE.

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

Une assurance sera également contractée et régulièrement maintenue en vigueur contre tout accident pouvant survenir dans les parties communes à un visiteur ou fournisseur quelconque. Elle sera contractée par tous les copropriétaires et fera partie des charges communes. Il sera également contracté une police d'assurance pour couvrir la responsabilité civile des copropriétaires envers les tiers (article 1382 et suivants du Code Civil) chacun des copropriétaires étant considéré comme tiers vis-à-vis des autres copropriétaires à raison des accidents corporels ou matériel causés par le

fait de l'immeuble.

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

Les primes des polices prévues au présent article seront payées par le gérant et supportées par les copropriétaires dans la proportion de leurs parts dans le bien commun fixées à l'article neuf.

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

#### DESTINATION DES LOCAUX

ARTICLE CINQUANTE-HUIT.- A l'exception des appartements du rez-de-chaussée dont la destination est ci-devant spécifiée, la partie résidentielle de l'immeuble est destinée à servir de "résidence privée" ce terme étant employé par opposition à "usage de bureaux" ou "locaux commerciaux" ou "ateliers" lesquels comportent un mouvement public dans l'immeuble, ce que sa destination même cherche à éviter.

Il ne pourra jamais être toléré dans l'immeuble :

- 1) aucun établissement insalubre, dangereux, incommode ou immoral;
- 2) aucun établissement industriel de quelque nature que ce soit;
- 3) aucun dépôt de marchandises;
- 4) aucun établissement qui, par le bruit, l'odeur ou les émanations pourrait nuire aux voisins ou aux copropriétaires;
- 5) aucun moteur à l'intérieur des appartements et locaux, autres que ceux destinés à l'usage ménager lesquels devront être munis obligatoirement d'un dispositif antiparasites.
- 6) aucune pension de famille, aucune location professionnelle de meublés;
- 7) aucun débit de boissons;
- 8) aucun bureau de perception ou d'imposition, aucun consulat;
- 9) aucun institut de culture physique, de gymnastique;
- 10) aucun professorat de chant, d'instrument de musique ou de danse;

11) aucun salon de coiffure, institut de beauté, de massage ou similaire.

Ces exemples sont donnés à titre indicatif mais non limitatif.

Les médecins ne sont admis à exercer leur profession que dans les appartements du rez-de-chaussée, sauf autorisation de l'assemblée générale donnée à la majorité des trois quarts des voix.

L'exercice de professions libérales et commerciales (sans dépôt de marchandises) n'est autorisé que pour autant que cet exercice ne nécessite que l'occupation d'un personnel très réduit, sans occupation à cet effet de la pièce principale de chaque appartement et pour autant que les locaux utilisés à cet effet ne soient accessibles qu'à un public restreint.

A titre indicatif seront admises sous les réserves ci-dessus exprimées, les professions d'avocat, d'agent commercial, d'assureur, d'agent de prêt, à l'exclusion des prêts à tempérament, d'agent immobilier et de représentant.

L'immeuble ne peut être affecté à des bureaux de Compagnies d'assurances.

#### REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

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

Les dispositions de ce règlement d'ordre intérieur sont applicables, sauf clauses contraires, aux appartements du rez-de-chaussée.

Elles s'appliquent également, mutatis mutandis, aux garages.

Les modifications à ce règlement d'ordre intérieur devront figurer à leurs dates, dans les procès-verbaux des assemblées générales et être en outre insérées dans un livre spécial "LIVRE DE GERANCE" tenu par le gérant et qui contiendra, d'un même contexte, le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications y apportées.

#### SECTION I - ENTRETIEN

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

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

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

Cet article s'applique à tous les copropriétaires de l'immeuble.

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

#### SECTION II - ASPECT

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

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

Les propriétaires des appartements du rez-de-chaussée pourront apposer, à leur entrée particulière une plaque professionnelle dont

les dimensions et la présentation devront être approuvées par l'Architecte de l'immeuble.

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

Les rideaux obligatoirement posés aux fenêtres consisteront en voile de tulle d'un modèle unique déterminé par les copropriétaires, modèle qui devra être strictement respecté. Les rideaux devront être de même teinte pour les appartements et devront pouvoir couvrir toute la surface vitrée.

Les persiennes intérieures seront également d'un modèle unique pour tout l'immeuble et devront être d'une seule et même teinte pour tous les appartements.

### SECTION III - ORDRE INTERIEUR

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

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

ARTICLE SOIXANTE-CINQ.- Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers aucun travail de ménage tel que brossage de tapis, literies, habits et meubles, cirage de chaussures, etc..

Il ne pourra être fait ni lavage ni étendage de linge dans la cour et sur les balcons et terrasses extérieures.

ARTICLE SOIXANTE-SIX.- Il est strictement interdit d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux à gaz en caoutchouc flexible; les raccords à gaz devront être en tuyaux rigides.

ARTICLE SOIXANTE-SEPT.- Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou leurs ayants-droit, ne pourront avoir d'autres animaux que des chiens, des chats et des oiseaux domestiques. Les dégâts ou dégradations que pourraient causer ces animaux seront à la charge exclusive de leurs propriétaires, étant entendu au surplus

que le gérant a tous pouvoirs pour prendre de sa seule autorité les mesures nécessaires dans le cas où ces animaux troubleraient la tranquillité de l'immeuble et le repos de ses habitants.

ARTICLE SOIXANTE-HUIT.- L'usage exagéré d'instruments sonores sera réprimé. L'usage de ces instruments est limité entre dix heures du matin et dix heures du soir.

#### SECTION IV

##### MORALITE ET TRANQUILLITE - BONNE TENUE DE L'IMMEUBLE

ARTICLE SOIXANTE-NEUF.- Les appartements d'habitation doivent être uniquement réservés à la résidence privée sous réserve des dispositions de l'article cinquante-huit relatives aux appartements du rez-de-chaussée et à l'exercice de professions libérales.

Les appartements quels qu'ils soient ne pourront être occupés que par des personnes de bonne vie et mœurs qui doivent veiller à ne rien faire qui puisse nuire à la bonne tenue ou qui soit contraire à la morale.

Les copropriétaires, leurs locataires ou autres ayants-droit, devront veiller à ce que la moralité et la tranquillité de l'immeuble ne soient à aucun moment troublées par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service et de leurs locataires ou visiteurs le cas échéant.

ARTICLE SEPTANTE.- Les baux consentis par les propriétaires d'appartements d'habitation devront contenir une clause spéciale portant que l'appartement loué devra être affecté uniquement à la résidence privée, dans le cadre de l'article cinquante-huit du présent règlement et que tout acte du preneur qui serait en opposition avec ce caractère d'occupation entraînerait de plein droit, sans préjudice à tous dommages-intérêts, la déchéance du bénéfice du bail aux torts du titulaire et l'expulsion immédiate de celui-ci sans qu'il soit besoin d'autres notes qu'une signification par lettre recommandée.

Tous pouvoirs sont ici donnés au gérant pour mettre le cas échéant, cette clause à exécution. La clause dont s'agit stipule en outre qu'elle vise non seulement tout acte qui serait contraire à

l'usage de l'appartement proprement dit, mais également tout acte qui serait contraire à la morale ou à la bonne tenue et que tout conflit relatif à son exécution ou à son interprétation sera tranché en dernier ressort par un arbitre nommé par le Bâtonnier de l'Ordre des Avocats : A son défaut, le Notaire détenteur de la minute à laquelle le présent règlement sera annexé, désignera l'Arbitre.

Les baux devront également contenir la déclaration par les locataires qu'ils réunissent toutes les conditions de moralité requises et qu'ils soumettent, sous la sanction ci-dessus précitée, à l'obligation de remplir ponctuellement toutes les proscriptions imposées par le présent règlement, dont ils reconnaissent avoir pris connaissance entière.

Les dispositions du présent article concernant la morale et la bonne tenue de l'immeuble s'appliquent à toutes les parties de l'immeuble.

ARTICLE SEPTANTE ET UN.- Les copropriétaires, quels qu'ils soient et leurs ayants-droit, devront satisfaire à toutes les charges de la ville, de police et de voirie.

ARTICLE SEPTANTE-DEUX.- Usage des appareils communs.- L'usage des appareils de chauffage et autres appareils communs et l'emploi des ascenseurs seront réglementés par l'assemblée des propriétaires.

L'utilisation des ascenseurs pour les dénégements de meubles meublants et objets encombrants est interdite. Les ascenseurs pourront être utilisés pour le déménagement de menus objets.

ARTICLE SEPTANTE-TROIS.- Dispositions particulières pour le groupe de garages.

Les parties communes, y compris les couloirs, les rampes d'accès et les aires de manoeuvre des véhicules devront être maintenues libres en tout temps.

Les copropriétaires et usagers devront veiller à effectuer les manoeuvres d'entrée et de sortie avec prudence et lenteur, ces manoeuvres étant effectuées sous leur responsabilité civile.

Ils veilleront à leurs risques et périls, à maintenir fermée

les portes et les volets de fermeture de leur garage ou du niveau inférieur doté d'emplacements pour véhicules, de manière à éviter, tant le vol des objets qui s'y trouveraient que la détérioration intérieure des locaux.

Il est strictement interdit à tout copropriétaire ou usager d'entreposer à l'intérieur de son garage pas plus d'ailleurs qu'à l'extérieur, des matières inflammables.

Le stationnement des véhicules, tant dans les couloirs, rampes et aires de manoeuvres qu'à l'intérieur du groupe ne peut être autorisé.

L'emploi des avertisseurs et échappements libres est strictement prohibé.

Les garages et emplacements ne pourront en principe être affectés qu'à des voitures automobiles à l'exclusion des camions, camionnettes et véhicules utilitaires.

Le garage de scooters ou motocyclettes, peut être autorisé par le gérant, qui veillera à ce que ces véhicules soient rentrés et sortis à la main, en vue d'éviter le bruit qui les caractérise.

Les copropriétaires et usagers devront respecter scrupuleusement les mesures qui seraient prises par l'assemblée générale ou le gérant pour assurer la sécurité du groupe et éviter les risques d'incendie ou d'explosion.

Ils devront veiller à ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité des propriétaires des appartements.

Les copropriétaires et leurs ayants-droit devront satisfaire à toutes les charges de la ville, de police et de voirie.

Les baux consentis par les propriétaires d'emplacements de garages doivent contenir une clause spéciale portant que le local loué doit être affecté uniquement à des véhicules privés et que tout acte du preneur qui serait en opposition avec ce caractère d'occupation entraînerait de plein droit, sans préjudice à tous dommages-intérêts, la déchéance du bénéfice du bail aux torts du titulaire et l'expulsion immédiate de celui-ci.

SECTION V - CONCIERGE

ARTICLE SEPTANTE-QUATRE.- Le concierge assure le gardiennat de la RESIDENCE et veille à la fermeture des accès.

Le service du concierge consistera, notamment :

1) à tenir en parfait état de propreté tous les lieux communs : escaliers, cours, poignées et ferrures des portes d'entrée, vitrages des escaliers, paliers et halls d'accès aux ascenseurs, porche et accès au groupe de garages.

2) à assurer l'évacuation des ordures ménagères des appartements.

3) à faire visiter les appartements en cas de location ou vente.

4) son service comportera plus généralement tout ce qui est d'usage dans les maisons bien tenues.

ARTICLE SEPTANTE-CINQ.- Le gérant, de même que le concierge, seront dépositaires des clefs des robinets des colonnes montantes et chargés de fermer ceux-ci en cas d'accidents et de vider les eaux en cas de gelée. Ces clefs devront être conservées dans une armoire vitrée au bureau de la gérance ou dans la loge de la conciergerie. Les habitants de l'immeuble pourront y avoir accès sous leur responsabilité, en cas d'absence du gérant ou du concierge et d'urgence absolue.

Le concierge devra se conformer à tous les ordres qu'il recevra du gérant dont il dépend.

ARTICLE SEPTANTE-SIX.- Le gérant sera tenu de congédier un concierge, si l'assemblée générale des copropriétaires intéressés le décidait; à son défaut, le congé sera valablement donné par la personne désignée par l'assemblée.

#### SECTION VI - GERANCE

ARTICLE SEPTANTE-SEPT.- Il y aura un gérant chargé de la surveillance de l'immeuble.

Jusqu'à l'expiration de la première année qui suit celle endéans laquelle aura lieu l'achèvement de l'immeuble, la gérance de l'immeuble sera exercée par la Société Anonyme SOLICO, qui en sera rémunérée.

Ensuite, le gérant sera élu par l'assemblée générale qui pourra le choisir soit parmi les copropriétaires soit en dehors d'eux.

Si le gérant est un des copropriétaires et s'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures. Les émoluments du gérant ou de son secrétaire, fixés par l'assemblée générale, constitueront des frais communs.

ARTICLE SEPTANTE-HUIT. - Le gérant veillera notamment au bon entretien et au fonctionnement du chauffage central. Il fera mensuellement le relevé des indications des divers compteurs qui ne dépendent pas d'administrations productrices de fluides divers.

ARTICLE SEPTANTE-NEUF. - Le gérant présente ses comptes trimestriellement à chaque propriétaire et usager qui lui remboursera sa part de dépenses ; il tiendra sa comptabilité suivant un modèle approuvé par l'assemblée générale des copropriétaires.

ARTICLE QUATRE-VINGTS. - Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes de l'immeuble vis-à-vis de tiers et des administrations publiques. Il fait rapport à l'assemblée générale qui décide des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs. En cas d'urgence, ces mesures sont prises par le gérant lui-même à charge d'en rendre compte le plus tôt possible.

ARTICLE QUATRE-VINGT ET UN. - Provision à verser au gérant.

Le gérant ouvrira un compte chèques postaux ou un compte en banque sous son nom et avec la mention "GERANCE DE LA RESIDENCE MEMLING".

Ces provisions seront à verser par chaque propriétaire suivant ses droits dans les parties communes, sur invitation et suivant indication du gérant.

La somme à payer sera celle désignée par le gérant qui pourra toujours modifier le quantum suivant les besoins de l'immeuble.

Ces provisions resteront toujours au compte "GERANCE DE L'IMMEUBLE" et chaque propriétaire soldera le compte des dépenses lui présenté, même si ce compte était apparemment inexact, la rectification pouvant se faire immédiatement après la vérification.

Si un copropriétaire est en défaut soit de régler les provisions pour charges, ou fonds, dans le délai de 30 jours à compter de la date d'exigibilité du paiement, soit de régulariser son compte annuel dans le même délai, il sera redevable de plein droit et sans mise en demeure préalable d'intérêt de 1 % par mois au profit du fonds commun (tout mois commencé étant dû dans son intégralité) sur

les montants qu'il reste devoir sans préjudice de l'exigibilité du principal.

En outre, après une lettre recommandée restée infructueuse durant trente jours, le gérant pourra bloquer les vannes et interrupteurs de distribution d'eau, de gaz, d'électricité et de calories du défaillant. Il scellera ces vannes de son sceau et si le propriétaire défaillant s'avisait de briser l'un ou l'autre de ces sceaux, il sera passible d'une amende de CENT EUROS par scellé brisé, à verser au fonds commun, sans préjudice aux poursuites judiciaires.

La présente clause ne pourra jamais être réputée comminatoire ni être entravée dans son exécution, l'intérêt commun exigeant des paiements réguliers.

ARTICLE QUATRE-VINGT-DEUX. - Compétence - Election de domicile.

Tous les litiges généralement quelconques seront de la compétence des Tribunaux de LIEGE.

Chaque partie fait élection de domicile en l'immeuble RESIDENCE MEMLING, Boulevard Piercot, 12/14, à LIEGE.

DISPOSITIONS GENERALES

Le règlement général (statut réel et règlement d'ordre intérieur) présentement arrêté est déposé au rang des minutes de Maître DETIENNE, notaire à LIEGE. Il en sera imprimé des exemplaires qui seront remis aux mains de chacun des copropriétaires.

Le règlement général étant obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs, devra être inséré en entier dans les contrats translatifs ou déclaratifs de la propriété de l'immeuble et dans ceux concédant à titre de bail ou autrement la jouissance des appartements.

Les contractants pourront cependant ne pas insérer le règlement dans leur contrat, s'ils y déclarent que chacun d'eux en a parfaitement connaissance et qu'ils s'y soumettent entièrement, en ce cas, le règlement pourra être simplement rappelé.

Dans chacun de ces contrats, les parties devront faire élection de domicile attributif de Juridiction à LIEGE, à défaut de quoi ce domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble.

ANNEXE à l'ACTE DE BASE de la RESIDENCE MEMLING du vingt octobre mil neuf cent soixante et un et signé "ne varietur" par les parties comparantes au dit acte.