

7040.

Leg I 5/7/66, vol 1715/4

①

L'an mil neuf cent soixante-six, le vingt-neuf juin.  
Par devant Maître Pierre BRAAS, Notaire à Liège

ONT COMPARE

Ack de base.

DE PREMIERE PART :

Monsieur



DE DEUXIEME PART :

H 368277

PARAGRAPHE I

Premier feuillet  
double.

ORIGINE DE LA PROPRIETE





H 368276

désir d'ériger à ses frais, risques et périls, en vue de réalisations ultérieures, en lieu et place de l'immeuble prédésigné, un COMPLEXE IMMOBILIER, qui sera régi par l'article 577bis du Code civil relatif à la division horizontale de la propriété et à l'indivision forcée et permanente.

Ce complexe immobilier, qui sera dénommé "RESIDENCE MONTESQUIEU" et qui s'étendra donc sur l'assiette de l'immeuble prédécrit, d'une superficie de deux cent trente-cinq mètres carrés, comprendra :

1°) Un niveau en sous-sol, comprenant notamment des locaux communs, des caves privatives, et six emplacements pour voitures, accessibles de la rue Léon Frédéricq, par la cour de l'immeuble voisin, la Résidence Albert 1er, Quai Marcellis, numéros 31 et 32.

2°) Un rez-de-chaussée, comportant : un hall d'entrée avec dégagement, les cages d'escalier et d'ascenseur, l'entrée du garage et six emplacements pour voitures.

3°) Au premier étage, un vaste bureau occupant tout ce niveau.

4°) Neuf étages, comprenant chacun un appartement

5°) Au onzième étage, un petit appartement en retrait avec une grande terrasse privative.

Il est précisé que :

a) Sous certaines réserves, la disposition intérieure pourra varier d'un appartement à l'autre ; en conséquence, les plans ci-annexés des appartements ne devront être considérés que comme ceux des appartements-types ; au cas où des modifications y seraient apportées, à la demande des futurs propriétaires, un plan rectifié de l'appartement acquis par eux, sera annexé à leur acte d'acquisition.

b) Comme dit ci-avant, la RESIDENCE MONTESQUIEU sera érigée sous le régime de la division horizontale de la propriété ; par voie de conséquence, une quotité déterminée ci-après dans les parties communes à la Résidence correspondra et sera rattachée à toute propriété privative.

#### PARAGRAPHE III

comparant de première part, marque, par les présentes, sont accord sur le programme de construction envisagé par

Second feuillet  
double.

, comparante de deuxième part.

En outre, les parties aux présentes ont convenu que Monsieur ..... deviendrait propriétaire dans la RESIDENCE MONTESQUIEU, des biens suivants : l'appartement du troisième étage ; l'appartement du dixième étage ; l'appartement du onzième étage ; les emplacements pour voitures numéros quatre et cinq, dans le garage du rez-de-chaussée, et les caves numéros quatre, cinq et six au sous-sol.

Il résulte de ce qui précède :

1°) Qu'à l'exclusion des dits appartements, caves, emplacements pour voitures, qui deviendront la propriété de Monsieur ....., tous les autres appartements, bureau, emplacements pour voitures et caves qui seront érigés dans la RESIDENCE MONTESQUIEU sur le terrain de Monsieur ....., qui, par acte sous seing privé en date du trente mars mil neuf cent soixante-six, enregistré au sixième bureau de l'Enregistrement à Liège, le premier avril mil neuf cent soixante-six, volume 11 folio 35 case 19, a renoncé partiellement au droit d'accession sur ce terrain au profit de

..... seront la propriété de

....., ou de ses futurs acquéreurs.

2°) Que le terrain servant d'assise à la RESIDENCE MONTESQUIEU restera la propriété de Monsieur .....

#### PARAGRAPHE IV

Dans le cadre des accords intervenus,

..... a fait dresser par Monsieur l'Architecte ....., de Liège, les plans de la RESIDENCE MONTESQUIEU.

L'autorisation de bâtir a été accordée par la Députation Permanente du Conseil Provincial de Liège, le douze novembre mil neuf cent soixante-cinq, réformant le refus du permis de bâtir opposé par le Collège Echevinal de Liège, le trois septembre mil neuf cent soixante-cinq, et accordant une dérogation quant à la hauteur du bâtiment à ériger et à la largeur de la parcelle de terrain.

, dépose, pour être annexés aux présentes, copies des plans suivants, certifiées conformes par leur auteur :

- I. Plan du sous-sol ;
- II. Plan du rez-de-chaussée ;
- III. Plan du bureau occupant tout le premier étage ;
- IV. Plan de l'appartement du deuxième étage ;
- V. Plan de l'appartement-type - étages trois à neuf

inclus.

- VI. Plan de l'appartement du dixième étage ;
- VII. Plan de l'appartement du onzième étage ;
- VIII. Plans des façades et de coupe.

#### DESCRIPTION DE LA RESIDENCE

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

##### I. EN SOUS-SOL :

###### A. Des parties communes telles que :

l'escalier et sa cage, l'ascenseur et sa cage, les dégagements, le local de la chaufferie centrale, et le tank à mazout, le local des compteurs électriques, le local des compteurs à eau et à gaz, et le local des poubelles - et l'aire de manœuvre pour les voitures.

###### B. Des parties privatives :

les onze caves numérotées un à onze.

Les six emplacements pour voitures.

##### II. AU REZ-DE-CHAUSSEE :

###### A. Des parties communes :

l'entrée de l'immeuble et son hall, l'escalier et sa cage, l'ascenseur et sa cage, l'entrée des garages et l'aire de circulation.

###### B. Des parties privatives :

six emplacements pour voitures.

##### III. AU PREMIER ETAGE :

###### A. Des parties communes :

l'escalier et sa cage, la cage d'ascenseur, le palier, les aera et vide-poubelles.

###### B. Des parties privatives :

Un ensemble de bureaux occupant tout ce niveau et comportant : en façade un grand bureau et un secrétariat,



H 368275

Troisième feuillet  
double.

hall d'attente, vestiaire et utilités, un bureau donnant sur un patio, une chambre studio donnant sur le patio, cabinet de toilette, escalier intérieur vers l'appartement du second étage ; dégagement, second hall d'attente, vestiaire et utilités, un bureau donnant sur le patio et un grand bureau dans le fond.

IV. AU DEUXIEME ETAGE :

A. Des parties communes :

l'escalier et sa cage, la cage d'ascenseur, le palier, les aera et vide-poubelles.

B. Des parties privatives :

un appartement comportant : en façade living avec coin à manger ; cuisine, hall d'entrée, escalier intérieur vers le premier étage ; vestiaire, utilités, dégagement avec armoire murale, salle de bains, deux chambres à coucher dont une avec cabinet de toilette ; balcon et armoire sur balcon.

V. AUX ETAGES TROIS A NEUF INCLUS, étages types

A. des parties communes :

l'escalier et sa cage, la cage d'ascenseur, le palier les aera et vide-poubelles.

B. des parties privatives :

un appartement comportant : en façade, living et cuisine avec porte-fenêtre ; hall d'entrée, débarras, vestiaire, utilités, dégagement, armoire murale, salle de bains, deux chambres à coucher dont une avec cabinet de toilette, balcon et armoire sur le balcon.

VI. AU DIXIEME ETAGE :

A. des parties communes :

l'escalier et sa cage, la cage d'ascenseur, le palier les aera et vide-poubelles.

B. des parties privatives :

un appartement comportant : en façade living avec coin à manger ; hall d'entrée, débarras, vestiaire, utilités, cuisine, salle de bains, deux chambres à coucher dont une avec balcon et armoire sur balcon.

VII. AU ONZIEME ETAGE :

A. Des parties communes :

l'escalier et sa cage, le cabanon et la machinerie de l'ascenseur, le palier, les aera et vide-poubelles, les

attaches des potences amovibles pour les déménagements.

B. des parties privatives :

Un petit appartement en retrait, non accessible par l'ascenseur, comportant : en façade une grande terrasse, un living, vestiaire, utilités ; une cuisine, une chambre à coucher avec salle de bains.

VIII. AU NIVEAU DE LA TOITURE

des parties communes telles que les conduits de fumées et les aéra.

REUNION DE LOCAUX PRIVATIFS

Pour autant qu'ils appartiennent à un même propriétaire, la réunion d'un appartement avec l'appartement de l'étage supérieur ou de l'étage inférieur, peut être effectuée, de manière à former un appartement du type duplex.

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

Le grand bureau occupant tout le niveau du premier étage pourrait également être divisé en deux ou plusieurs bureaux.

PARAGRAPHE VI

DIVISION DE LA RESIDENCE

QUOTITES AFFERENTES A CHAQUE PROPRIETE PRIVATIVE

DANS LA COPROPRIETE DU COMPLEXE

En vue de la réalisation en propriétés privatives distinctes, des appartements, bureaux et garages, constitutifs du complexe, les parties comparantes aux présentes déclarent opérer la division de la RESIDENCE MONTESQUIEU en parties privatives et en parties communes.

Les parties privatives consistent en :

- les onze caves du sous-sol ;
- les six emplacements pour voitures du sous-sol ;
- les six emplacements pour voitures du rez-de-chaussée ;
- le bureau du premier étage ;
- les appartements constitutifs des étages deux à onze.

Chaque propriété privative comporte, en propriété exclusive, les locaux qui la constituent et, en copropriété et indivision forcée et permanente, un certain nom-



H 368274

Quatrième feuillet  
double.

bre de quotités dans les parties communes du complexe.

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

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

A chacun des emplacements pour voitures du sous-sol, correspondront cent treize/dix millièmes, soit au total six cent septante-huit/dix millièmes 678/10.000èmes

A chacun des emplacements pour voitures du rez-de-chaussée correspondront cent treize/dix millièmes, soit au total six cent septante-huit/dix millièmes 678/10.000èmes

Au bureau du premier étage correspondront mille trois cent cinquante-sept/dix millièmes 1.357/10.000èmes

A chacun des appartements des étages deux à dix inclus correspondront six cent septante-neuf/dix millièmes, soit au total six mille sept cent nonante/dix millièmes 6.790/10.000èmes

A l'appartement du onzième étage, avec terrasse privative, correspondront quatre cent nonante-sept/dix millièmes 497/10.000èmes

Total : DIX MILLE / DIX MILLIEMES 10.000/10.000èmes

#### RENONCIATION PARTIELLE AU DROIT D'ACCESSION

#### PARAGRAPHE VII

Dans le but de rendre réalisable le programme de construction de la RESIDENCE MONTESQUIEU, conformément aux accords ci-dessus constatés, les comparants aux présentes ont convenu ce qui suit :

I. Monsieur comparant de première part, déclare avoir placé son terrain prédésigné, avec les mitoyennetés existant avant démolition, sous le régime de l'indivision forcée et permanente, en vue de l'affecter comme chose commune à l'immeuble à édifier, dans des conditions prévues au statut immobilier.

II. En outre, Monsieur confirmant la renon-

ciation tacite par lui faite lorsqu'il a autorisé

à introduire à son nom une demande d'autorisation de bâtir, déclare avoir renoncé purement et simplement, au droit d'accession lui appartenant, en vertu des articles 546, 551, 552 et 553 du Code civil, sur les constructions et ouvrages qui seront édifiés sur le terrain lui appartenant et constituant la RESIDENCE MONTESQUIEU mais en tant seulement que ce droit porte sur les caves numéros un, deux, trois et sept à onze, les emplacements pour voitures numéros un à six du sous-sol, les emplacements pour voitures numéros un à trois et six du rez-de-chaussée, le bureau du premier étage, les appartements des étages deux, quatre, cinq, six, sept, huit, neuf, ainsi que sur les parties communes à l'ensemble de l'immeuble, terrain non compris, qui y sont rattachées aux termes du présent acte de base.

Monsieur confirme réserver à son profit, le bénéfice du droit d'accession sur les constructions et ouvrages qui seront édifiés sur le terrain, assise du complexe, mais en tant seulement que ce droit est relatif aux appartements des troisième, dixième et onzième étages, aux emplacements pour voitures numéros quatre et cinq du rez-de-chaussée, et aux caves numéros quatre, cinq et six qui deviendront sa propriété.

En conséquence de la renonciation au droit d'accession immobilière qui précède, la RESIDENCE MONTESQUIEU sera la propriété de

en ce qui concerne les caves numéros un, deux, trois et sept à onze, les six emplacements pour voitures du sous-sol, les emplacements pour voitures numéros un à trois et six du rez-de-chaussée, le bureau du premier étage, les appartements des étages deux et quatre à neuf, avec les quotités qui leur sont afférentes dans les parties communes à l'ensemble du complexe, non compris le terrain; et la propriété de Monsieur quant à l'appartement du troisième étage et les appartements des dixième et onzième étages, les emplacements pour voitures numéro quatre et numéro cinq du rez-de-chaussée, et les caves numéros quatre, cinq et six, avec les parties communes à l'ensemble de l'immeuble qui y sont rattachées aux termes de l'acte de base.

Cinquième feuillet  
double.



H 368273

III. Monsieur \_\_\_\_\_ déclare enfin, par les présentes, avoir autorisé \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, qui a accepté, à exécuter à ses frais, risques et périls, et moyennant les autorisations préalables des instances compétentes, la démolition des bâtiments existant sur le terrain prédésigné, de manière à le rendre propre à la construction projetée. La dite société déclare prendre seule à l'entière décharge du propriétaire de l'immeuble prédécrit, toute responsabilité au sujet de ces travaux et de leurs suites éventuelles, tant à son égard qu'à l'égard de tous tiers et spécialement des voisins.

A ce sujet, il est expressément stipulé que \_\_\_\_\_ et les futurs propriétaires de biens privatifs dans la RESIDENCE MONTESQUIEU, auront à régler à leurs frais, risques et périls, sans aucune intervention de Monsieur \_\_\_\_\_ toutes contestations qui pourraient naître avec quiconque du chef ou à l'occasion des travaux de construction et devront répondre seuls de toutes condamnations éventuelles, celles-ci fussent-elles même prononcées contre Monsieur \_\_\_\_\_, en sa qualité de propriétaire du fonds.

Monsieur \_\_\_\_\_ promet ses bons offices à \_\_\_\_\_ si besoin est, sur le plan strictement administratif.

#### PARAGRAPHE VIII

#### RESERVE DE MITOYENNETE

\_\_\_\_\_ se réserve le droit de percevoir le prix de cession de la mitoyenneté portant sur les murs pignons et de clôtures à édifier à cheval sur les limites séparant le terrain, partie commune, des fonds limitrophes, dans la mesure où ces mitoyennetés n'appartenaient pas déjà aux immeubles démolis.

Cette réserve a uniquement pour but de permettre à \_\_\_\_\_ de toucher, à son profit exclusif, l'indemnité qui sera due par les constructeurs sur les terrains voisins, qui voudraient faire usage de ces murs.

En conséquence, \_\_\_\_\_

aura le droit de procéder seule  
au mesurage, à l'estimation et au transfert de ces mitoyennetés, d'en toucher le prix et d'en délivrer quittance bonne et valable.

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

#### PARAGRAPHE IX

#### VENTE DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES - REGLES GENERALES

La construction une fois achevée, il sera procédé par les soins de  
à la vente des biens privatifs construits.

Cependant, les amateurs qui se présenteraient avant la construction ou au cours de celle-ci, auront, au moment où ils feront de Monsieur l'acquisition des quotités voulues dans le sol, à conclure avec

un contrat d'achat, portant :

- a) sur le gros-oeuvre des parties communes et des parties privatives ;
- b) sur le parachèvement des dites parties communes et privatives.

Ce contrat sera conclu pour un prix à convenir entre parties ; son objet sera le gros-oeuvre commun et le ou les biens privatifs tels qu'ils figureront aux plans ci-annexés, sous réserve de modifications éventuelles d'ordre intérieur en ce qui concerne les biens privatifs ou relatives à l'incorporation de plusieurs appartements en un seul, et ce sous les conditions prévues au Règlement général de copropriété.

Pour tout acquéreur de bien privatif qui contractera en cours de construction, il sera dû, lors de la signature de l'acte authentique d'acquisition, la contre-valeur des travaux de gros-oeuvre ou de parachèvement effectués à ce moment.

Sous réserve de modifications apportées et convenues entre constructeur et acquéreurs, la construction devra être faite au minimum sur la base des clauses et condi-

Sixième et dernier feuillet double.



H 368232

tions du cahier des charges établi par Monsieur l'Architecte \_\_\_\_\_, de Liège, et de la description faite par celui-ci des matériaux à mettre en oeuvre et des fournitures à faire ; en outre, pour tout ce qui n'est pas prévu au dit cahier des charges, il en est référé d'une façon générale, au cahier des charges type de l'Association des Architectes de Liège, éditions de mil neuf cent cinquante-trois et mil neuf cent cinquante-six.

Un exemplaire de ce cahier des charges et de l'état descriptif sera remis à chaque acquéreur de biens privés à l'occasion de son acquisition, ce qu'il devra reconnaître expressément dans le dit acte.

Etant donné le caractère indivisible de la construction et le fait que l'exécution intégrale des travaux intéresse la masse des propriétaires, aucun futur propriétaire de bien privatif ne pourra, de sa seule autorité, résilier le contrat conclu entre lui et \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, prénommée, laquelle se reconnaît responsable envers les autres propriétaires, de la défaillance d'un de ses contractants.

L'engagement à prendre par chacun des acquéreurs de biens privés à l'égard du constructeur,

\_\_\_\_\_, comportera :

- 1) l'obligation de contribuer aux frais d'édification des parties communes de la construction, en proportion des droits de chacun dans ces parties communes ;
- 2) l'obligation de construire les parties privatives à ses frais personnels.

De son côté,

\_\_\_\_\_ s'engage, dès à présent, y obligeant solidairement et indivisiblement ses ayants droit et ayants cause, à construire et parachever, la RESIDENCE MONTESQUIEU suivant les plans, cahier des charges et devis descriptif susvisés et à achever les travaux au plus tard le trente juin mil neuf cent soixante-sept.

A l'expiration de ce délai, tous travaux seront entièrement terminés et l'immeuble nettoyé de fond en comble.

Toutefois, le délai d'achèvement sera prolongé du nombre de jours perdus par suite de cas fortuits ou de force majeure, tels que la grève générale ou partielle, le lock-out, la guerre, les troubles, les pluies persis-

tantes, les gelées ou tous autres événements indépendants de la volonté du constructeur. Le délai sera également prolongé proportionnellement à l'importance des travaux supplémentaires qui auront été commandés au constructeur.

Les acquéreurs de biens privatifs seront, à l'égard du constructeur, des "Maîtres de l'ouvrage". En cette qualité, ils se trouveront dans la même situation que tout maître de l'ouvrage faisant construire sur son propre fonds.

En conséquence :

a) les taxes de bâtisse éventuelles seront considérées comme des obligations communes et à charge de chacun des maîtres de l'ouvrage, dans la proportion de ses droits dans les parties communes ;

b) les maîtres de l'ouvrage auront, vis à vis des tiers, la même responsabilité que tout maître de l'ouvrage faisant construire sur son propre fonds ; mais, dans leurs rapports entre eux, ils seront tenus de contribuer aux charges qui peuvent en résulter, dans la même proportion que celle de leurs droits dans les parties communes ;

c) Il n'y aura aucune solidarité entre les co-constructeurs vis à vis du constructeur, pour les obligations découlant de leur contrat d'entreprise ;

d) les ayants cause et successeurs à tous titres du maître de l'ouvrage, seront tenus solidairement et indivisiblement vis à vis des copropriétaires, des obligations contractées envers l'entreprise.

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

#### PAIEMENTS

Les acquéreurs d'un bien privatif verseront à , le montant du contrat de vente des parties privatives et communes, conclu entre eux, au fur et à mesure de l'avancement des travaux et suivant l'échelle des paiements prévue dans l'acte de vente.

Les versements appelés sont exigibles dans la quinzaine de leur exhibibilité ; toutes sommes appelées seront productives de plein droit et sans mise en demeure, jus-

qu'au paiement intégral, d'un intérêt au taux de sept pour cent l'an, net de tous impôts, sans préjudice à toutes inscriptions hypothécaires que la société constructrice sera autorisée à requérir sur les quotités de terrain appartenant au propriétaire défaillant, et sur ce qui sera venu s'y incorporer par voie d'accession.

#### RECEPTIONS

Les réceptions seront faites par l'architecte de l'immeuble, en présence du ou des délégués des copropriétaires, pour les parties communes et en présence du propriétaire pour les parties privatives.

La réception définitive devra être effectuée dans les six mois, au plus tard, de la réception provisoire.

L'occupation des biens privatifs ne pourra se faire avant la réception provisoire de ceux-ci, sauf à l'acquéreur de dégager l'architecte et

, de toute responsabilité, pour troubles de jouissance ou autres.

Cette occupation prématurée vaudra, de plein droit, acceptation pure et simple de la réception provisoire, sauf convention contraire et préalable à l'occupation.

Ne pourront être considérés comme entravant une réception, la nécessité de retouches à l'un ou à l'autre élément, ou le fait que les essais de chauffage doivent être postposés à une saison plus favorable pour être probants ; la réception définitive uniquement en ce qui concerne l'installation de chauffage, ne se fera donc qu'après preuve de son bon fonctionnement, sans que cette clause puisse permettre aux acquéreurs de biens privatifs dans la RESIDENCE MONTESQUIEU de retarder l'exécution de leurs engagements pécuniers vis à vis de

Tous travaux de peintures intérieures et de décoration de murs et plafonds, effectués par la partie acquéreuse de biens privatifs, en supplément de ceux faisant partie du contrat d'entreprise, à charge de l'entrepreneur général, doivent être envisagés par celle-ci comme une mise en état d'habitabilité de ses locaux, faite à ses frais et risques.

Au moment de la mise à disposition de ces locaux, les divers matériaux employés n'ont pas encore subi leur re-

trait normal ou le tassement du bâtiment. En outre, ils sont soumis à des périodes de séchage accéléré ou de chauffage. Il est donc normal que des fissures d'enduits soient constatées, après un laps de temps plus ou moins long. A la réception définitive, ces fissures sont corrigées par le constructeur.

Toutefois, la restauration des peintures, y compris les plafonds et papiers peints, faits supplémentairement par la partie acquéreuse de biens privés, ne peut être mise à charge du constructeur lors de cette réception définitive. Il est donc conseillé aux futurs acquéreurs de ne pas s'engager dans des travaux coûteux de décoration avant la réception définitive.

Pour le cas où des retouches devraient être faites, le procès-verbal de réception définitive sera remplacé par un procès-verbal de réception provisoire, mentionnant les manquants et la réception définitive sera acquise par l'exécution correcte des travaux restant à effectuer, ce dont l'architecte dressera le constat. Les frais d'assèchement et de chauffage accéléré dans ce but, sont à charge de la société constructrice.

Dès la mise à disposition d'un appartement, les frais de chauffage seront répartis au prorata des quotités afférentes à chaque bien privé.

#### PARAGRAPHE X

#### ENGAGEMENT DE VENDRE - MANDAT

L'intention commune des parties aux présentes étant que la RESIDENCE MONTESQUIEU soit édifiée sous le régime de la division horizontale de la propriété, en vue de la réalisation éventuelle de tout ou partie des emplacements pour voitures, appartements et bureau constitutifs de cette Résidence, et qui porteront chacun une quotité déterminée ci-avant des parties communes de l'immeuble et notamment du terrain qui lui sert d'assise, les comparants de première et de deuxième part aux présentes prennent l'un et l'autre, l'engagement de vendre, aux futurs acquéreurs des propriétés privées dans la dite Résidence, sur la base de trois cent quatre vingt-six francs quarante-deux centimes le dix millième, les quotités afférentes à ces propriétés privées dans le terrain dont s'agit.



semble de l'immeuble.

Cette renonciation entraîne, par voie de conséquence, la division de la RESIDENCE MONTESQUIEU 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 pour chacun, moyennant cession réciproque des droits des autres propriétaires.

#### PARAGRAPHE XII

##### HYPOTHEQUE EVENTUELLE

Si, au cours de la construction, un acquéreur de bien privatif contractait un emprunt hypothécaire et donnait en garantie le bien acquis par lui privativement avec les quotités des parties communes y afférentes, il devra être stipulé dans l'acte d'emprunt que les fonds provenant du prêt devront servir exclusivement et à due concurrence, au paiement de toutes sommes dues pour la construction, et il devra en être donné délégation à

Celle-ci sera autorisée à recevoir directement les fonds alloués à l'emprunteur, au fur et à mesure des exigibilités. La société constructrice devra affecter ces versements au paiement des travaux effectués ou à effectuer pour le dit emprunteur, à l'exception toutefois du solde du prix du contrat de vente, qui sera payable lors de la réception provisoire ou postérieurement, conformément aux stipulations de l'acte authentique de vente.

#### PARAGRAPHE XIII

##### SERVITUDES

I. L'accès des emplacements pour voitures du sous-sol s'effectuera par la cour-aire de manoeuvre de la Résidence Albert Premier, 31-32 Quai Marcellis, à Liège, en exécution d'une servitude réelle de passage constituée par acte avenü devant Maître Jacques Wauthier, notaire à Liège, substituant Maître Pierre Braas, notaire à Liège, empêché légalement, le premier juin mil neuf cent soixante-six, sous réserve d'acceptation dans le délai d'un mois par Monsieur \_\_\_\_\_, comparant de première part ; servitude à constater dans les termes suivants :

"Tous les copropriétaires de la Résidence Albert  
"Premier, comparants d'une part, ont déclaré constituer  
"une servitude réelle de passage sur la cour-aire de ma-  
"nœuvre des garages de la Résidence Albert Premier, au  
"profit des six emplacements pour voitures à créer en  
"sous-sol de l'immeuble voisin, coté numéro 33, Quai Mar-  
"cellis, et permettant l'accès des voitures et de leur  
"conducteur de la rue Léon Frédéricq aux dits emplacements  
"pour voitures.

"La constitution de cette servitude est subordonnée  
"aux conditions essentielles suivantes, sans l'acceptation  
"desquelles elle n'aurait pas été consentie et sans l'exé-  
"cution desquelles elle ne serait pas maintenue :

1°) Les six emplacements pour voitures à construire  
"dans le sous-sol de la Résidence Montesquieu, ne pourront  
"jamais être que la propriété de propriétaires de la Rési-  
"dence Albert Premier, qui ne pourront les revendre ou les  
"céder à titre gratuit ou onéreux, qu'à des propriétaires  
"de la Résidence Albert Premier, avec la même obligation.  
"Ils ne pourront être aliénés, donnés, légués, cédés, ou  
"attribués, qu'avec un appartement ou bureau de la Rési-  
"dence Albert Premier, sauf dans le cas où l'acquéreur,  
"le donataire, le légataire, le cessionnaire ou l'attribu-  
"taire serait déjà lui-même propriétaire d'un appartement  
"ou bureau dans la dite Résidence Albert Premier.

2°) La porte donnant communication entre le garage  
"commun de la Résidence Montesquieu, et le dégagement du  
"sous-sol de cet immeuble, sera fermée à clef et cette  
"dernière détenue par le syndic de cet immeuble ; il ne  
"pourra être fait usage de cette porte qu'en cas d'absolue  
"nécessité. Toutefois, le ou les occupants de l'immeuble  
"Résidence Montesquieu, sis 33, Quai Marcellis à Liège, qui  
"seraient locataires d'un emplacement pour voitures au sous-  
"sol de cet immeuble, pourront détenir également une clef  
"de cette porte, mais uniquement pour leur permettre l'ac-  
"cès soit de l'immeuble au garage, soit du garage à l'im-  
"meuble, et non pour sortir à pied de l'immeuble ou y ren-  
"trer par la cour de la Résidence Albert Premier.

3°) Pour la circulation sur la servitude de passage,  
"il sera établi une priorité absolue au profit des voitures

"garant dans les garages de la Résidence Albert Premier,  
"en sorte que, en cas d'accrochage, l'usager des emplace-  
"ments pour voitures de l'immeuble voisin sera présumé  
"être en tort. Il est, en outre, expressément prévu que  
"le syndic de la Résidence Albert Premier aura le droit  
"de faire enlever, aux frais du contrevenant, tout véhi-  
"cule stationnant sur la servitude de passage dont s'agit  
"aux présentes, de même d'ailleurs que sur toute partie  
"de la cour de la Résidence Albert Premier.

4°) Cette servitude existera aussi longtemps que  
"subsisteront les emplacements pour voitures du sous-sol  
"de l'immeuble voisin, soit en leur forme actuelle, soit  
"en toute autre à même destination.

5°) Les frais d'entretien de l'aire de manoeuvre de la  
"Résidence Albert Premier et, s'il y a lieu, du renouvelle-  
"ment ultérieur de son revêtement, incomberont à concur-  
"rence de six/dix-huitièmes aux propriétaires des six  
"emplacements au profit desquels la servitude a été con-  
"sentie, les douze/dix-huitièmes restants devant être  
"supportés par les propriétaires des garages de la dite  
"résidence Albert Premier, au prorata des quotités dans  
"les parties communes de la résidence, rattachées aux  
"dits garages.

"Cette servitude est consentie moyennant la charge  
"d'entretien ci-dessus stipulée et moyennant le prix de  
"mille francs, revenant aux comparants de première part,  
"dans la proportion de leurs droits dans les parties com-  
"munes de la Résidence."

Les conditions et modalités de la présente servitude  
seront imposées à tous les copropriétaires actuels et  
futurs de biens privatifs dans la RESIDENCE MONTESQUIEU,  
qui, par le fait de leur achat, seront subrogés à tous  
les droits et obligations en dérivant et tenus de les im-  
poser à tous cessionnaires de leurs droits.

L'offre de constitution de servitude qui précède a été  
acceptée par

bénéficiaire partielle de la renonciation  
au droit d'accession, en l'acte susdit du premier juin  
mil neuf cent soixante-six, et par Monsieur  
propriétaire du sol, par acte avenü devant Maître Jacques

Waithier, notaire à Liège, en date du seize juin mil neuf cent soixante-six ; le tout transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège, le vingt-sept juin mil neuf cent soixante-six, volume 1747 numéro 12.

II. La terrasse privative du onzième étage est grevée d'une servitude réelle et perpétuelle d'accès pour le placement et le maniement des potences amovibles lors des emménagements et déménagements dans l'immeuble.

#### PARAGRAPHE XIV

##### RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Réitérant leur volonté commune que chacune des propriétés privatives avec les locaux en sous-sol en dépendant, dont se composera la RESIDENCE MONTESQUIEU 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 Résidence.

Ce règlement de copropriété comporte :

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

Ses 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.

#### PARAGRAPHE XV

##### DIVERS

A) FRAIS : Les frais, droits et honoraires afférents à l'acte de base proprement dit, sont fixés à six francs cinquante centimes par dix millièmes dans l'immeuble, tant pour les appartements que pour le bureau et les emplacements pour voitures.

Ces frais constituent la première charge commune des copropriétaires. Ils seront répartis entre eux, au prorata du nombre de dix millièmes possédés par chacun d'eux dans la Résidence.

B) ELECTION DE DOMICILE : Pour l'exécution des présentes, les comparants font élection de domicile en l'étude de Maître Pierre BRAAS, détenteur de la minute du présent acte.

C) 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.

D) ETAT CIVIL : Le notaire soussigné certifie avoir identifié les comparants aux présentes au vu des documents prescrits par la loi.

E) DECLARATION POUR LA PERCEPTION DES DROITS D'ENREGISTREMENT : Le notaire soussigné déclare avoir donné lecture aux parties de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement. Les parties déclarent que les travaux de construction de la RESIDENCE MONTESQUIEU n'avaient pas encore débutés lors de la renonciation tacite au droit d'accession immobilière nécessaire pour l'introduction au nom de la société de personnes à responsabilité limitée SOBLIMO, d'une demande d'autorisation de bâtir.

DONT ACTE : Fait et passé à Liège, en l'étude.

Lecture faite, les parties ont signé ainsi que nous, notaire.

Enregistré à LIÈGE 4, le 1<sup>er</sup> juillet 1966

Vol. 1321, Fol. 41, Case 19, onze rôles, renvoi.

Reçu : cent francs

(100)

Le Receveur (s) ROLIN

1. M.

Handwritten signatures and initials, including a large signature at the bottom right and several smaller ones above it.

ANNEXE A L'ACTE DE BASE DE LA RESIDENCE MONTESQUIEU  
Quai Marcellis, numéro 33 à LIEGE

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

CHAPITRE I - EXPOSE GENERAL

Article un.- Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577 bis du Code civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre), les parties comparantes à l'acte de base, agissant au nom des futurs copropriétaires, ont établi ainsi qu'il suit, le Règlement Général de Copropriété de la RESIDENCE MONTESQUIEU, réglant tout ce qui concerne la division du complexe, la conservation, l'entretien, l'usage, la jouissance et la reconstruction éventuelle de l'immeuble, ainsi que tout ce qui concerne la vie en commun.

Ce Règlement est composé du statut réel de l'immeuble et du Règlement d'ordre intérieur.

Par le seul fait de l'acquisition ou de l'usage d'un appartement, d'un bureau ou d'un emplacement pour voiture, les propriétaires, usufruitiers, usagers, leurs ayants droit et ayants cause, prennent l'engagement de se conformer à toutes ses clauses et conditions.

a) STATUT REEL DE L'IMMEUBLE

Ses dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter, s'imposent en tant que statut réel à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels, actuels ou futurs.

Elles seront opposables aux tiers, par le fait de leur transcription au bureau des hypothèques compétent.

Elles sont immuables à défaut d'accord unanime des copropriétaires.

b) REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Il est, en outre, établi un règlement d'ordre intérieur, dans le but de régir tout ce qui se rapporte à la jouissance du complexe immobilier et aux détails de la vie en commun.

Ce Règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique. Ces modifications ne sont pas soumises à la transcription, mais devront être imposées par tous les cédants de droits de propriété ou de jouissance de tout ou partie du complexe immobilier.

CHAPITRE II - STATUT REEL DE L'IMMEUBLE

SECTION I - PROPRIETE PRIVATIVE ET COPROPRIETE INDIVISE

Article deux.- La description de la RESIDENCE MONTESQUIEU est faite à l'acte de base, auquel il en est référé.

Article trois.- La Résidence MONTESQUIEU comporte des parties privatives ou 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 résidentiels, bureau, emplacements pour voitures et caves.

Article quatre.- Tous les copropriétaires de la Résidence MONTESQUIEU 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, bureau ou emplace-



Premier feuillet  
simple.

*[Handwritten signature and initials]*

7062.

Extrait acte le 5/8/66 Vol. 1760 n° 17

L'an mil neuf cent soixante six, le vingt-six juillet.  
Par devant Maître Pierre BRAAS, notaire à Liège,

ONT COMPARU :

1/



1 Esp

H 368307

Ici représenté par Monsieur

demeurant à

exécution des pouvoirs lui conférés en l'acte de base de la  
Résidence MONTESQUIEU, avenue devant le notaire soussigné,  
le vingt neuf juin mil neuf cent soixante six, transcrit  
au premier bureau des Hypothèques à Liège, le cinq juillet  
suivant, volume 1719, numéro 4.

2/

Ici représentée par Monsieur

Lesquels comparants, représentés comme dit est ont ex-  
posé :

Qu'une erreur matérielle s'est glissée dans la réparti-  
tion des quotités afférentes aux parties communes à l'ensem-  
ble de la Résidence MONTESQUIEU, en construction sur un  
terrain sis à Liège, Quai Marcellis, 33, cadastré section  
C, numéro 231/Y/2 d'une superficie de deux cent trente  
cinq mètres carrés, les étages deux à dix inclus ayant été

comptés pour dix niveaux, au lieu de neuf.

Qu'il importe de rectifier cette erreur purement matérielle de l'acte de base de la Résidence MONTESQUIEU.

Ceci exposé, les comparants ont déclaré fixer comme suit les quotités dans les parties communes de la dite Résidence, rattachées à chacun des biens privatifs la constituant :

A chacun des emplacements pour voitures dans le garage du sous-sol, correspondent cent vingt et un/dix-millièmes soit au total sept cent vingt-six/dix millièmes : 726

A chacun des emplacements pour voitures dans le garage du rez-de-chaussée, correspondent cent vingt et un/dix-millièmes, soit au total sept cent vingt-six/dix millièmes : 726

Au bureau du premier étage correspondront mille quatre cent cinquante neuf/dix-Millièmes : 1.459

A chacun des appartements des étages deux à dix inclus correspondront sept cent vingt-huit/dix-millièmes, soit au total six mille cinq cent cinquante deux/dix-millièmes : 6.552

A l'appartement du onzième étage correspondront cinq cent trente sept/dix -millièmes : 537

TOTAL: dix mille/dix-millièmes : 10.000

DONT ACTE : =====

Fait et passé à Liège, en 1<sup>o</sup> Etude.

Lecture faite, les comparants représentés comme dit est ont signé avec le Notaire.

Enregistré à LIÈGE 4

le 28 juillet 1966

Vol. 136 Fol. 54 Case 2

sur rôle sans renvoi

Reçu: CENT FRANCS

Le Receveur *[Signature]* ROUSSET.