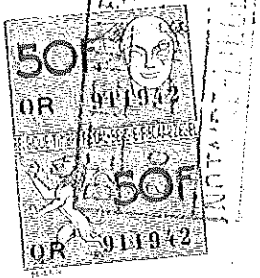


23 JAN 1961

1958

1018

19.



A C T E D E B A S E
d'un IMMEUBLE à APPARTEMENTS
dénommé
RESIDENCE NEVADA
sis à LIEGE, Quai Saint Léonard

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE ET UN, le mercredi dix-huit jänvier

Devant Maître Adolphe DETIENNE, notaire à LIEGE.

A COMPARU :

La Société Anonyme " SOCIETE LIEGEOISE DE CONSTRUCTION SOLICO " ayant son siège social à LIEGE, 19, Boulevard d'Avroy, inscrite au registre du Commerce de LIEGE sous le numéro 77.241, constituée par acte authentique du vingt-sept avril mil neuf cent cinquante-cinq, publié aux Annexes du Moniteur belge des seize/dix-sept mai mil neuf cent cinquante-cinq, sous le numéro 11.965.

Ici représentée, conformément à l'article douze des statuts sociaux par :

Monsieur Jean DEMARCHE, Administrateur délégué de la Société, demeurant à LIEGE.

Monsieur Joseph DEMARCHE, Directeur de la Société, demeurant à LIEGE.

Laquelle Société comparante a requis le Notaire soussigné d'acter ce qui suit :

- I -

La Société comparante est propriétaire d'un terrain à bâtir d'une superficie de mille six cent douze mètres carrés environ, situé à LIEGE, Quai Saint Léonard, à l'angle de ce quai et de la rue Marengo, repris au cadastre sous section B, numéros 618^H et 621^H/partie, pour l'avoir acquis de la Société Anonyme LE GRAND BAZAR DE LA PLACE SAINT LAMBERT, ayant son siège social à LIEGE, aux termes de deux actes reçus par Maître Léon JOACHIM, notaire à LIEGE les douze jänvier mil neuf cent soixante transcrit au premier bureau des Hypothèques à LIEGE, le vingt et un dito, volume 951, numéro 27 et huit mars mil neuf cent soixante, transcrit au premier bureau des Hypothèques à LIEGE, le quinze mars mil neuf cent soixante volume 973, numéro 16.



190-67

X 300502

Premier feuillet double

[Handwritten signatures and initials]

La Société Anonyme LE GRAND BAZAR DE LA PLACE SAINT LAMBERT était propriétaire de ce terrain, comme faisant partie de plus grande propriété acquise par elle de la Société Anonyme LINIERE SAINT LEONARD, ayant son siège social à LIEGE, aux termes d'un acte reçu par le Notaire soussigné, le seize septembre mil neuf cent quarante-huit, transcrit au premier bureau des Hypothèques à LIEGE, le vingt-huit des mêmes mois et an, volume 47, numéro 2.

La Société Anonyme LINIERE SAINT LEONARD possédait cette propriété dès avant l'an mil neuf cent.

- II -

La Société comparante entreprend d'édifier sur partie du terrain prédécrit, située à front du quai Saint Léonard, d'une superficie d'environ deux cent vingt-trois mètres carrés, un immeuble à propriétés privatives multiples.

Elle déclare que sa volonté est que cet immeuble soit soumis au régime de la copropriété, loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, formant l'article 557^{BIS} du Code Civil.

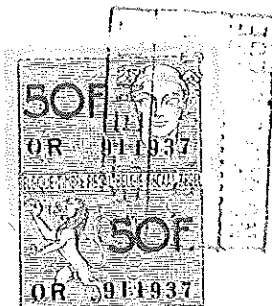
Cet immeuble sera dénommé " RESIDENCE NEVADA ".

Il comprendra :

- Un niveau en sous-sol.
- Un rez-de-chaussée comprenant un appartement commercial, côté gauche et un local pour bureau ou magasin, côté droit face à l'immeuble.
- Douze étages comprenant chacun deux appartements réservés à l'habitation, type B, côté gauche, appartement à deux chambres à coucher et type A, côté droit, appartement à trois chambres à coucher.

L'appartement et le local du rez-de-chaussée et les appartements des étages dont se composera la RESIDENCE NEVADA constitueront des propriétés privatives distinctes.

A chacune de ces propriétés privatives correspondra une quotité, déterminée ci-après, des parties communes de la RESIDENCE et, notamment, du terrain lui servant d'assise;



- III -

La Société comparante fait ici observer, que sur le terrain susdécrit qui reste sa propriété et qui ne sert pas d'assise à la RESIDENCE NEVADA, elle a entrepris la construction de deux Résidences dénommées RESIDENCE MARENGO et RESIDENCE FLORIDE, cette dernière joignant la RESIDENCE NEVADA et d'un complexe de quarante-sept garages couvrant le terrain de fond non utilisé pour l'édification des Résidences et auquel complexe on accèdera par la rue Marengo.

Les plans qui seront ci-après analysés se rapportent à l'ensemble des trois Résidences et du complexe de garages.

Sur ces plans la limite séparative de la RESIDENCE NEVADA et de la Résidence voisine dénommée RESIDENCE FLORIDE, est figurée par un liseré rouge.

Ces plans d'ensemble ont été déposés par la Société comparante, pour être annexés à l'acte de base de la RESIDENCE MARENGO, reçu par le Notaire soussigné, le quatorze avril mil neuf cent soixante et transcrit au premier bureau des Hypothèques à LIEGE le vingt-deux du même mois, volume 983, numéro 6.

Bien que les trois Résidences et le complexe de garages dont question soient nettement séparés les uns des autres, la Société comparante se réserve dès à présent le droit, tant pour elle que pour ses ayants-cause, de faire communiquer entre elles, telles parties communes, de manière à en faire un usage commun : Elle déterminera dans ce cas, la répartition entre tous les usagers, des charges d'entretien et de réparation de ces parties d'usage commun.

- IV -

La Société comparante a, en conséquence et en vue d'opérations juridiques ultérieures, établi ainsi qu'il suit, tant pour elle que pour les futurs propriétaires des appartements dont se composera l'immeuble, l'acte de base contenant la division de la propriété et le règlement de copropriété de la RESIDENCE NEVADA.

Ce règlement de copropriété comporte :



X 300546

Deuxième feuillet
double

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.

- V -

PLANS DE LA RESIDENCE MARENGO

En exécution du programme qu'elle s'est tracé, la Société comparante a fait dresser par Monsieur Robert TOUSSAINT, Architecte demeurant à LIEGE, les plans de l'immeuble à édifier, plans qui ont été soumis à l'approbation des Services compétents de la Ville de LIEGE et qui sont restés annexés, comme rappelé ci-avant, à l'acte de base de la RESIDENCE MARENGO.

Ces plans comportaient :

- Plan du sous-sol.
- Plan du rez-de-chaussée.
- Plan d'un étage-type.

- VI -

DESCRIPTION DE LA RESIDENCE

D'après les plans susvantis, l'immeuble à édifier comprendra :

EN SOUS - SOL

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



Les couloirs, accès et dégagements, les cages d'escaliers et d'ascenseur, les locaux et installation du chauffage, le local à combustible, le local aux compteurs à eau et à gaz, le local aux compteurs électriques, les locaux des vide-poubelles, étant fait observer que la cabine à haute tension installée dans la Résidence voisine (RESIDENCE FLORIDE) desservira l'ensemble des Résidences ci-dessus rappelées. La RESIDENCE FLORIDE est, à cet effet grevée d'une servitude réelle et perpétuelle constituée dans l'acte de base de cette Résidence au profit des RESIDENCES MARENGO et NEVADA.

- DES PARTIES PRIVATIVES étant vingt-quatre caves privatives destinées à dépendre respectivement des appartements des étages.

OBSERVATION : La Société comparante fait observer en ce qui concerne les caves privatives visées au précédent paragraphe, qu'elle se réserve le droit de ne pas attribuer de cave à certains appartements, ou d'en attribuer plusieurs au 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 cave ou doté de plusieurs caves.

AU REZ-DE-CHAUSSEE

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

L'entrée, le hall d'entrée et les dégagements vers la cage d'escaliers et la cage d'ascenseur desservant la Résidence, les dites cages d'escaliers et d'ascenseur, le local aux voitures d'enfants, les locaux de la conciergerie.

- DES PARTIES PRIVATIVES étant :

Un local à usage de bureau ou magasin, d'une superficie approximative de trente-trois mètres carrés dix-neuf décimètres carrés, situé côté droit face à l'immeuble.

Un appartement commercial d'une superficie appro-



X 300501

Troisième et dernier
feuillet double

-ximative de nonante-deux mètres carrés trente-neuf décimètres carrés situé côté gauche face à l'immeuble, comprenant, grand local en façade avec entrée particulière, dégagements, deux chambres donnant sur la cour privative sous mentions " chambre " et " salle à manger living ", débarras, salle de bains et lavatory.

Cet appartement possède, en propriété privative une cour privative d'une superficie approximative de six mètres carrés soixante-cinq décimètres carrés.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

AUX APPARTEMENTS DU REZ-DE-CHAUSSEE

1.- Les appartements du rez-de-chaussée, pour autant qu'ils soient contigus pourront être réunis pour former un appartement unique.

Le local sis côté droit pourra être réuni avec l'appartement commercial contigu de la RESIDENCE FLORIDE, qui joint la RESIDENCE NAVADA, étant expressément stipulé dès à présent et pour ce cas de réunion que celle-ci se fera sous les directives et suivant les plans de l'Architecte de l'immeuble et aux frais du propriétaire intéressé.

2.- Les propriétaires des quotités privatives du rez-de-chaussée pourront les affecter à des bureaux ou à l'exercice de professions libérales et modifier par voie de conséquence la disposition des vitrines et portes vitrées actuellement prévues, suivant plan et directives de l'architecte de l'immeuble et, bien entendu à leurs frais exclusifs.

La modification des vitrines et portes d'entrée de ces locaux devra toutefois être approuvée par la Société comparante et par l'Architecte de l'immeuble.

3.- Le local et l'appartement du rez-de-chaussée s'ils sont affectés à des fins commerciales sont destinés à des commerces de luxe.

En vue de maintenir ce caractère aux magasins à établir, il est stipulé que sont prohibés dès à présent et définitivement, tous commerces quelconques, susceptibles de répandre des odeurs désagréables ou qui

seraient incompatibles avec le caractère de bonne tenue et bel aspect que la Société comparante entend réserver au local et à l'appartement du rez-de-chaussée.

La gérance pourra toujours proscrire l'exercice de commerce qu'elle estimerait nuire à ce caractère : A cette fin le genre de commerce à exercer dans les propriétés privatives du rez-de-chaussée sera soumis à son approbation préalable et elle restera seule juge de la décision à prendre.

AUX ETAGES UN à DOUZE

Chacun de ces douze étages, tous identiques, comprend un appartement résidentiel type A, côté droit face à l'immeuble et un appartement résidentiel type B côté gauche face à l'immeuble.

Chaque étage comprend :

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

Le palier d'accès, la cage d'escaliers, la cage d'ascenseur desservant la Résidence.

- DES PARTIES PRIVATIVES étant les deux appartements susvisés :

L'appartement type A côté droit face à l'immeuble, d'une superficie d'environ quatre vingt-quatre mètres carrés quarante-cinq décimètres carrés surface des terrasse et balcon non comprise, situé à front du quai Saint Léonard, comporte en propriété privative : hall d'entrée, dégagement, salon-salle à manger et cuisine avec balcon, ces deux pièces en façade au quai Saint Léonard, débarras, lavatory et salle de bains, et trois chambres dont une avec terrasse donnant sur façade postérieure.

En sous-sol : une cave.

- L'appartement type B, côté gauche, d'une superficie d'environ septante et un mètres carrés trente sept décimètres carrés superficie des terrasse et balcon non comprise, situé à front du quai Saint Léonard, côté gauche, face à l'immeuble, comporte en propriété privative : Dégagement et hall d'entrée, salon-salle à man-

-ger et cuisine avec terrasse, ces deux pièces en façade au quai Saint Léonard, deux chambres dont une avec terrasse donnant sur façade postérieure, salle de bains, lavatory et débarras.

En sous-sol : une cave.

REUNION D'APPARTEMENTS

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

Il en est de même de la réunion de deux appartements contigus et de la réunion d'un appartement de la Résidence avec l'appartement contigu de la Résidence voisine située à droite de la présente Résidence.

Ces réunions ne pourront être envisagées que pour autant que les appartements à réunir appartiennent au même propriétaire et que l'état des constructions le permette.

Elle se feront sur avis favorable de l'Architecte de l'immeuble et du constructeur, suivant les directives de l'architecte et aux frais exclusifs du propriétaire intéressé.

REDUCTION EVENTUELLE DU NOMBRE D'ETAGES

Au cas où les Services compétents de la Ville de LIEGE imposeraient une réduction du nombre des étages, actuellement prévu, il est stipulé dès à présent et pour lors :

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

B/ que la réduction du nombre d'étages, actuellement prévu, ne modifiera pas, en tout cas, la division en dix mille/dix millièmes des parties communes à l'ensemble de la Résidence : Elle entraînera seulement une modification par voie d'augmentation, des quotités afférentes à chaque propriété privative dans la copropriété.

augmentation que la Société Anonyme SOLICO se réserve exclusivement le droit de fixer.

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

D/ Que les copropriétaires devront apporter leur concours à cet acte, si ce concours était nécessaire ou leur était demandé et, qu'en tout état de cause, la modification survenue au nombre d'étages et aux quotités en copropriété de chaque propriété privative, n'entraînera pas une modification quelconque, soit en plus, soit en moins, des prix payés par les copropriétaires lors de leurs acquisitions.

RESERVE DE MITOYENNETE

~~La Société comparante se réserve la mitoyenneté des murs pignons de la Résidence, laquelle mitoyenneté reste sa propriété.~~

- VII -

DIVISION DE LA PROPRIETE

QUOTITE AFFERENTE A CHAQUE PROPRIETE PRIVATIVE DANS LA COPROPRIETE DE L'IMMEUBLE.-

En vue de la réalisation en propriétés distinctes des appartements et locaux constitutifs de l'immeuble, la Société comparante déclare opérer la division de la RESIDENCE NEVADA en parties privatives et en parties communes.

Les parties privatives consistent en :

L'appartement commercial et le local commercial du rez-de-chaussée, situés respectivement à gauche et à droite, face à l'immeuble.

Les deux appartements types A et B, constitutifs de chacun des douze étages.

Les parties communes de la RESIDENCE NEVADA sont

divisées en dix mille/dix millièmes.

Les quotités de ces parties communes afférentes à chaque propriété privative, sont déterminées forfaitairement comme suit, par la Société comparante:

Appartement commercial du rez-de-chaussée, côté gauche, face à l'immeuble : deux cent quatre vingt-quatre/dix millièmes : 284/10.000es

Local commercial du rez-de-chaussée, côté droit face à l'immeuble : cent : quarante/dix millièmes : 140/10.000es

Chacun des appartements type B, : côté gauche face à l'immeuble : trois cent : quatre vingt-quatre/dix millièmes, ensemble quatre mille six cent huit/dix millièmes 4608/10.000es

Chacun des appartements type A, : côté droit face à l'immeuble : quatre cent : quatorze/dix millièmes ensemble quatre mille neuf cent soixante-huit/dix millièmes : 4968/10.000es

TOTAL : DIX MILLE/ DIX MILLIEMES 10000/10.000es

- VIII -

La Société comparante, réitérant sa volonté que chacun des appartements dont se compose l'immeuble, forme une propriété distincte dont il puisse être disposé séparément, à titre gratuit ou onéreux, a établi et déposé à cet effet, pour être annexé au présent acte avec lequel il ne formera qu'un tout, le règlement général de copropriété de la RESIDENCE NEVADA, règlement qui sera obligatoire pour tous ceux qui seront ou deviendront propriétaires, copropriétaires ou ayants-droit à un titre quelconque d'une partie de l'immeuble.

Ce règlement général de copropriété détermine les droits de propriété et de copropriété, règle les rapports de voisinage et de copropriété, établit la manière dont les parties communes sont gérées et administrées et fixe la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes.

Ce règlement comporte, comme il a été dit ci-avant, un statut réel qui sera opposable à tous par la

transcription du présent acte et un règlement d'ordre intérieur, lequel n'est pas de statut réel mais sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront par la suite propriétaires ou ayants-droit d'une partie de l'immeuble.

Chacun sera tenu d'imposer ce règlement d'ordre intérieur à ses successeurs à tous titres.

- IX -

RENONCIATION PARTIELLE AU DROIT D'ACCESSION IMMOBILIERE

Tous les copropriétaires de la RESIDENCE NE-VADA 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 locaux et appartements dont il se réserve l'entière et exclusive propriété et aux quotités afférentes à ces biens, dans les parties communes à l'ensemble de l'immeuble.

Cette renonciation entraîne par voie de conséquence, la division de la Résidence 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, la Société comparante fait élection de domicile en son siège social

DONT ACTE

Fait et passé à LIEGE, en l'Etude.

Lecture faite, la Société comparante et le Notaire ont signé.

Approuvé la rature de quatre lignes nulles.

Enregistré à Liège A. C. & S^m - 1^{er} Bureau

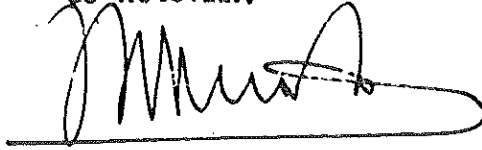
le 19 janvier 1961

Six rûles un renvoi, vol. 47 fol. 5 et 6

Reçu : cent francs

100-

Le Receveur,



BERTIARD

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17