

ACTE DE BASE

ET

RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE COPROPRIÉTÉ

DE LA

# Résidence VILLEFRANCHE

Boulevard de la Constitution, 63, 65, 67, 69 à LIÈGE

ERIGÉE PAR LA

Société Anonyme

Louis BOLAND & FILS, à LIÈGE

---

ETUDE DE

Maître Emile LABÉ

NOTAIRE A LIÈGE

L'an mil neuf cent soixante six, le six Janvier,  
Devant Maître Emile LABE, notaire à la résidence de Liège,  
soussigné,

ONT COMPARU:

DE PREMIERE PART:

1. Monsieur Jammes Pierre Magloir Rosalie Madeleine  
HICGUET, pensionné, né à Chatelet, le vingt six Mars mil huit  
cent quatre vingt huit, et son épouse qu'il assiste et auto  
rise, Madame Laure Pétronille Marie GILLET, pensionnée, née à  
Liège, le sept Juin mil huit cent quatre vingt neuf, demeurant  
ensemble à Tilff, rue des Sorbiers, 2.

Madame HICGUET étant seule ici présente agissant tant  
en son nom personnel que pour et au nom de son mari en vertu  
d'une procuration reçue par Maître Hubert FRERE, notaire à  
Beraing sur Meuse, le trente décembre mil neuf cent soixante  
cinq, dont une expédition restera ci-annexée.

2. Madame LISMONT Louise Joséphine, administrateur de socié  
tés, née à Bressoux, le sept aout mil neuf cent huit, veuve de  
Monsieur BOLAND Louis Julien, demeurant à Liège, Boulevard  
de la Constitution, 75.

3. Monsieur Maurice Julien Emile BOLAND, administrateur de  
société, né à Bressoux, le premier Mai mil neuf cent vingt  
sept, époux contractuellement séparé de biens de Madame Simon  
ne Ernestine WARNIMONT, demeurant à Liège, Boulevard de la  
Constitution, 75.

DE DEUXIEME PART:

La société anonyme Louis BOLAND et Fils, ayant son siè-  
ge social à Liège, Boulevard de la Constitution, 75, constitu  
ée suivant acte du dix huit aout mil neuf cent cinquante, re-  
çu par Maître Ferdinand MOTTARD, notaire à Jupille, publié  
aux annexes du Moniteur Belge du premier septembre mil neuf  
cent cinquante, sous le numéro 20.3II, registre du commerce  
de Liège, numéro I4.622, ici représentée conformément à l'ar-  
ticle vingt des statuts par:

1. Madame LISMONT Louise Joséphine, veuve de Monsieur BOLAND  
Louis Julien, Présidente du Conseil d'Administration;

2. Monsieur Maurice Julien Emile BOLAND, administrateur de  
la dite société;

Demeurant tous deux à Liège, Boulevard de la Constitution, 75.

Lesquels comparants ont exposé et convenu ce qui suit et ont requis le Notaire soussigné d'acter.

- I -

I. Monsieur HICGUET comparant de première part est propriétaire d'une maison sise à LIEGE, Boulevard de la Constitution, 63, cadastrée section A, numéro 97/F, pour une contenance de cent trente cinq mètres carrés.

ORIGINE DE PROPRIETE.

Monsieur HICGUET est propriétaire de ce bien pour l'avoir acquis publiquement par acte passé devant Maîtres REMY et JAMOULLE, notaires à Liège, le vingt un février mil neuf cent vingt sept.

2. Madame Veuve BOLAND-LISMONT et Monsieur Maurice BOLAND sont propriétaires des immeubles sis à LIEGE, Boulevard de la Constitution, 65, 67 et 69, figurant au cadastre sous les numéros 96/P, 96/R, 96/U et 96/V de la section A, pour une contenance totale de quatre cent quarante mètres carrés.

ORIGINE DE PROPRIETE.

Ces biens dépendaient de la communauté légale de biens ayant existé entre Monsieur Louis Julien BOLAND, et son épouse Madame Louise Joséphine LISMONT, pour les avoir acquis, de la façon suivante:

Immeuble Boulevard de la Constitution, 65.

de Monsieur Emile Joseph Victor DELHEZ, boucher, à Liège, aux termes d'un acte de vente reçu par Maître André HOUYET, notaire à Liège, le neuf octobre mil neuf cent cinquante trois, transcrit au premier bureau des Hypothèques à Liège, le vingt octobre mil neuf cent cinquante trois, volume 386, numéro 24.

Monsieur DELHEZ en était propriétaire tant en sa qualité d'héritier pour moitié de sa mère, Madame Léontine Barbe FRANCK, veuve de Monsieur Victor DELHEZ, en son vivant sans profession, à Liège, y décédée intestate le dix huit Mars mil neuf cent cinquante et un, que pour en avoir été déclaré adjudicataire aux termes d'un procès-verbal de vente publique sur licitation à sa requête, et à celle de sa soeur Madame Mathilde Léontine Flore

DELHEZ, sans profession, épouse de Monsieur Dieudonné Joseph Hubert SCHMETS, représentant à Liège, dressé par Maître Georges HOUYET, notaire à Liège, en date du vingt deux Mai mil neuf cent cinquante et un, transcrit au premier bureau des Hypothèques à Liège, le six Juin suivant, volume 218, numéro II.

Madame DELHEZ-FRANCK prénommée était propriétaire de cet immeuble pour l'avoir acquis de Monsieur Adolphe Jean Henri Marie Lambert CHAINEUX, à Liège, aux termes d'un procès-verbal d'adjudication publique dressé par Maître Adolphe DETIENNE, notaire à Liège, le six Juillet mil neuf cent trente neuf, transcrit au premier bureau des Hypothèques à Liège, le dix huit du même mois, volume 2589, numéro 6.

Suivant procès-verbal d'adjudication publique dressé par le dit Notaire DETIENNE, et Maître Jules PIRLET, notaire à Liège, le trois Novembre mil neuf cent trente huit, transcrit au premier bureau des Hypothèques à Liège, le dix du même mois, volume 2515, numéro 8, Monsieur Adolphe CHAINEUX époux de dame Barthélemy s'est rendu adjudicataire de cet immeuble, à la requête de: Madame Désirée Félicie Augustine ROGISTER, épouse Jean Guillaume ROBERT, à Liège; Madame Jeanne FRAIKIN, divorcée Henri CLOSON, à Oupeye; Jacques CORNET, à Anvers, et Maud CORNET, à Liège; ces deux derniers par représentation de leur mère Marie Eugénie ROGISTER, épouse Marcel CORNET, décédée à Bois Colombe (France) le neuf Juillet mil neuf cent vingt et Robert ROGISTER, à Herstal.

Ceux-ci étaient propriétaires de cet immeuble pour l'avoir recueilli dans la succession de leur mère: Madame Marie Désirée Céline DURIEUX, veuve en premières nocces de Marie Hyacinthe Alphonse FRAIKIN, et en secondes nocces de Paul Marie Mathieu ROGISTER, à Liège, décédée à Liège, le vingt sept septembre mil neuf cent trente sept.

La dite dame le possédait pour l'avoir acquis en remploi de biens propres en mil huit cent quatre vingt cinq.

Immeubles Boulevard de la Constitution, 67 et 69.

de 1°) Monsieur Alexandre Marie Regnier Joseph Antoine LEMAIRE, employé, à Liège; 2°) Madame Céлина Marie Joseph LEMAIRE, sans profession, épouse de Ernest Joseph Ghislain CHARLOT, facteur des postes à Barvaux sur Ourthe

3°) Monsieur Albert Louis Marie Joseph LEMAIRE, domestiqué, à Marche en Famenne, 4°) Mademoiselle Jeannette Augustine DUMOULIN, employée, à Jupille; 5°) Monsieur Maurice Guillaume PIRE, célibataire, à Molenbeek Saint-Jean, 6°) Monsieur Léon Auguste Joseph PIRE, savonnier, à Anderlecht, 7°) Monsieur Albert Eugène Joseph PIRE, savonnier, à Scharbeek Bruxelles, 8°) Madame Thérèse Alice Emilie DELCOURT, sans profession, épouse de Omer Gérard Joseph Ghislain de THISE, à Liège; 9°) Madame Mariette Thérèse Eugénie LARUELLE, sans profession, épouse de Armand Ghislain Julien DESCY, à Martin-Plainevaux, 10°) Monsieur Ernest Lambert Joseph LARUELLE, employé, à Angleur; 11°) Madame Raymonde BERHIN, sans profession, veuve de Louis Alexandre Antoine Marie Joseph LEMAIRE, à Frasnes lez Couvin, agissant en qualité de mère et tutrice légale de ses trois enfants mineurs d'âge domiciliés avec elle a) Robert Antoine Louis Marie Joseph LEMAIRE, sans profession, b) Mademoiselle Jeanne Marguerite Marie Joseph LEMAIRE, sans profession et c) Gérard Louis Robert Ghislain Marie Joseph LEMAIRE, sans profession.

12°) Joseph DUMOULIN, courtier en charbons à Jupille, agissant en sa qualité de père et tuteur légal de son fils mineur d'âge domicilié avec lui, Guy Jules Jean DUMOULIN, sans profession; 13°) Jules GILLES, transporteur, demeurant à Liège, agissant en sa qualité de subrogé tuteur de l'enfant mineur d'âge Guy Jules Jean DUMOULIN, prénommé, pour les avoir acquis suivant adjudication publique des vingt deux avril mil neuf cent quarante deux et six Mai mil neuf cent quarante deux, dressée par Maître Joseph POLLARD, notaire à Liège; en présence et sous la présidence de Monsieur Marcel PLUMIER, Juge de paix suppléant du premier Canton de LIEGE, le dit acte transcrit au premier bureau des Hypothèques à Liège, le vingt neuf Mai suivant, volume 2787, numéro 19.

Ces biens appartenant à Monsieur Adolphe Joseph Constant DUMOULIN, en son vivant, sans profession, à Liège, y décédé le quatre Juillet mil neuf cent quarante un, sans laisser d'héritier réservataire, suivant testament olographe en date du onze Novembre mil neuf cent trente sept, déposé au rang des Minutes de Maître POLLARD, notaire à Liège, en date du six aout mil neuf cent quarante et un, il a institué pour légataires universels: I. Alexandre Marie Regnier Joseph Antoine LEMAIRE, à Liège; 2. les enfants de son neveu Louis Lemaire a) Jeanne Marguerite Marie Joseph LEMAIRE, b) Gérard Louis Robert Ghislain Marie Joseph LEMAIRE et c) Robert Antoine Louis Marie Joseph LEMAIRE demeurant avec leur mère et tutrice légale Raymonde BERHIN, veuve LEMAIRE, à Frasné lez Couvin, 3. Céline LEMAIRE, épouse Ernest CHARLOT, à Barvaux sur Ourthe, 4. Albert Louis Marie Joseph LEMAIRE, à Marche; 5. Guy Jules Jean DUMOULIN, à Jupille avec son père et tuteur légal Joseph DUMOULIN; 6. Mademoiselle Jeannette Augustine DUMOULIN, employée à Jupille, 7. Monsieur Maurice Guillaume PIRE, à Molenbeek Saint-Jean, 8. Léon Auguste Joseph PIRE, à Anderlech, 9. Albert Eugène Joseph PIRE, à Scharbeek, 10. Thérèse Alice Emilie DELCOURT, sans profession, épouse de Omer Gérard Joseph Ghislain de THISE, à Liège, 11. Mariette Thérèse Eugénie LARUELLE, épouse de Armand Ghislain Julien DESCY, à Martin Plainevaux, 12. Ernest Lambert Joseph LARUELLE, employé à Angleur, tous ci-avant nommés.

Monsieur Adolphe Joseph Constant DUMOULIN, prénommé, était propriétaire de ces biens depuis plus de trente ans à dater de ce jour.

Monsieur Louis Julien BOLAND est décédé intestat à Liège, le quinze avril mil neuf cent soixante cinq, laissant pour seul héritier son fils Monsieur Maurice BOLAND sous réserve de l'usufruit successoral venant à son épouse survivante, de sorte que ces immeubles appartiennent à Madame Veuve BOLAND pour moitié en pleine propriété et un quart en usufruit et le surplus à son fils Monsieur Maurice BOLAND.

- II -

La Société Louis BOLAND et Fils, comparante de deuxième part a manifesté le désir d'ériger, à ses frais, risques et périls,, en vue de réalisations ultérieures, en lieu et place des immeubles prédésignés, qui sont la propriété de Monsieur HICGUET et de Madame Veuve BOLAND-LISMONT et Monsieur Maurice BOLAND, un COMPLEXE IMMOBILIER qui sera régi par l'article cinq cent septante sept bis du Code Civil, relatif à la division horizontale de la propriété et à l'indivision permanente.

Ce COMPLEXE IMMOBILIER qui sera dénommé RESIDENCE VILLEFRANCHE et qui s'étendra donc sur l'assiette des immeubles prédécrits, comprendra:

- 1°) Un niveau sous sol;
- 2°) Un rez-de-chaussée;
- 3°) Huit étages de quatre appartements chacun.

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 et magasin ne devront être considérés que comme ceux des appartements et magasin types.

b) Comme dit ci-avant, la Résidence VILLEFRANCHE 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 attachée à toute propriété privative.

- III -

Les comparants de première part marquent par les présentes leur accord sur le programme de construction envisagé par la société comparante de deuxième part.

En outre, les parties aux présentes ont convenu ce qui suit:

I. Monsieur HICGUET comparant de première part, en accord avec la société comparante de deuxième part, manifeste son intention de devenir propriétaire comme il sera explicité ci-après des biens suivants:

1) L'appartement A du quatrième étage avec la cave numéro A/4.

2) Le garage emplacement numéro neuf en sous sol.

2. Madame Veuve BOLAND-LISMONT et Monsieur Maurice BOLAND, en accord avec la société comparante de deuxième part manifestent leur intention de devenir propriétaire comme il sera explicité ci-après et dans la proportion de leur propriété soit la moitié en pleine propriété et un quart en usufruit à Madame Veuve BOLAND-LISMONT et un quart en pleine propriété et un quart en nue propriété à Monsieur Maurice BOLAND des biens suivants:

1) Les appartements A des troisième, cinquième, sixième et septième étage avec les caves numéros A/3, A/5, A/6, A/7.

2) Les garages box fermés un et trois en sous sol et les garages box fermés deux et trois au rez-de-chaussée.

Il résulte de ce qui précède:

1°) Qu'à l'exclusion des biens ci-dessus désignés qui deviendront la propriété de Monsieur HICQUET et de Madame Veuve BOLAND-LISMONT et Monsieur Maurice BOLAND comparants de deuxième part, tous les autres appartements et magasins qui seront érigés dans la Résidence VILLE-FRANCHE sur les terrains des comparants de première part, ceux-ci devant renoncer partiellement au droit d'accès sur leur terrain respectif au profit de la société comparante de deuxième part, seront la propriété de cette dernière ou de leurs futurs acquéreurs.

2°) Que les terrains emplacements des immeubles sis à Liège, Boulevard de la Constitution, numéros 63, 65, 67 et 69, resteront la propriété respective de Monsieur HICQUET et de Madame Veuve BOLAND-LISMONT, et Monsieur Maurice BOLAND.



Dans le cadre des accords intervenus, la société comparante de deuxième part a fait dresser par Monsieur l'Architecte Jean RENAULT, demeurant à Liège, les plans de la Résidence VILLEFRANCHE.

Ces plans ont recueilli l'approbation des services compétents de la Ville de Liège, autorisation du trente Juillet mil neuf cent soixante cinq, numéro 43.99I, dont une photocopie restera ci-annexée.

La société comparante annexe aux présentes une copie conforme des plans ci-après relatifs à l'immeuble à édifier.

Plan du sous sol et du rez-de-chaussée;  
Plan de l'étage type et de la toiture;  
Plan des façades;  
Plan en coupe.

- V -

#### DESCRIPTION DE LA RESIDENCE.

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

##### I. EN SOUS SOL:

Des parties communes: définies aux plans et règlement général de copropriété et notamment: la cage d'escaliers les cages d'ascenseur et les ascenseurs, les accès et dégagements, les locaux pour les compteurs à eau et à gaz, et pour les compteurs électriques, le local cabine haute tension, les locaux vide-poubelles et le local chaufferie, en outre la rampe d'accès aux garages et parkings de sous sol et l'aire de manoeuvre pour les dits garages et parkings.

Des parties privatives étant: trente deux caves privatives étant numérotées de un à huit pour chaque catégorie d'appartements des huit étages, dix parkings, numérotés de un à dix inclus et trois garages numérotés de un à trois.

##### 2. AU REZ DE CHAUSSEE;

Des parties communes: définies aux plans et au règlement de copropriété et notamment l'entrée, le sas d'entrée et le dégagement et le porche et les entrées carrossables donnant accès aux garages et parkings du sous sol et du rez-de-chaussée, l'aire de manoeuvre des garages du rez-de-chaussée, la cage d'escaliers et les cages d'ascenseurs avec les ascenseurs, les aérations et les conduits vide poubelles, le local voiture d'enfants, les porches d'accès aux garages et parkings dont la jouissance est réservée à titre de droit réel aux propriétaires privatives des garages et parkings qui seront érigés en sous sol et à l'arrière du rez-de-chaussée, étant entendu qu'il ne pourra y être déposé ou entreposé, quoi que ce soit, à charge par les bénéficiaires de ce droit de maintenir ces passages en bon état de propreté et d'entretien, ainsi que les aires de manoeuvre destinées à desservir les dits garages et parkings.

Des parties privatives étant: un magasin avec réserve et N.C. et dix garages à l'arrière numérotés de un à dix inclus.

A CHACUN DES HUIT ETAGES:

Des parties communes: définies aux plans et au règlement général de copropriété et notamment les paliers d'accès, les cages d'escaliers, et les cages d'ascenseurs et les ascenseurs, les cages d'aération et les cages vide-poubelles.

Des parties privatives étant: quatre appartements qui seront désignés de la façon suivante de gauche à droite en faisant face à la façade de la Résidence: Appartement A, appartement B, Appartement C, et appartement D.

Chaque lettre d'appartement sera suivie du chiffre correspondant à l'étage de la situation du dit appartement.

Exemple: pour le premier étage A/1, B/1, C/1, D/1.  
Exemple: pour le second étage: A/2, B/2, C/2, D/2.  
et ainsi de suite.

Les dits appartements comprenant ce qui suit:

APPARTEMENT A: un hall, un living, une cuisine avec terrasse et vide poubelles, un W.C. une salle de bains, dégagement et deux chambres, armoire dans le dégagement.

APPARTEMENT B: un hall, un living, armoire dans le hall, une cuisine, une salle de bains, avec W.C. et une chambre;

APPARTEMENT-STUDIO C: un dégagement, un living, une cuisine, une salle de bains avec W.C.

Le vide poubelles pour les appartements B et C est commun et se trouve sur le palier à côté des ascenseurs.

APPARTEMENT D: un hall, un living, une cuisine avec terrasse et vide poubelles; un W.C. une salle de bains, un dégagement avec armoire et trois chambres.

SUR LE TOIT:

Uniquement des parties communes: étant le local avec la machinerie des ascenseurs, la cage d'escaliers, qui y accède, un palier et un séchoir.

REUNIONS D'APPARTEMENTS:

La réunion de deux appartements ou de partie d'appartement d'un même étage ou celle d'un appartement ou partie d'appartement correspondant à l'étage supérieur ou de l'étage inférieur peut être effectuée de manière à former un appartement type DUPLEX.

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

Il est bien entendu que dans un cas semblable, les quotités afférentes à ces réunions seront revues.

- 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, magasin, garages et parkings constitutifs du complexe, les parties comparantes aux présentes déclarent opérer la division de la Résidence

VILLEFRANCHE en parties privatives et en parties communes.

Les parties privatives consistent en les appartements et le magasin, les garages et parkings et les caves particulières.

Les parties communes sont divisées de la façon suivante, par quotités afférentes à chaque propriété privative:

Dix parkings au sous sol chacun quarante cinq/dix millièmes (45/10.000) soit pour les dix QUATRE CENT CINQUANTE/DIX MILLIEMES:	450/10.000
Trois garages au sous sol chacun soixante huit/dix millièmes (68/10.000) soit pour les trois DEUX CENT QUATRE/DIX MILLIEMES:	204/10.000
Dix garages au rez-de-chaussée chacun SOIXANTE HUIT/DIX MILLIEMES (68/10.000) soit pour les dix SIX CENT QUATRE VINGT/DIX MILLIEMES:	680/10.000
Le magasin du rez-de-chaussée avec sa réserve QUATRE CENT CINQUANTE HUIT/DIX MILLIEMES (458/10.000):	458/10.000
Les appartements du type A chacun DEUX CENT SEPTANTE CINQ/DIX MILLIEMES (275/10.000) soit pour les huit étages DEUX MILLE DEUX CENTS/DIX MILLIEMES:	2.200/10.000
Les appartements du type B, chacun DEUX CENT DIXHUIT/DIX MILLIEMES (218/10.000) soit pour les huit étages DIX SEPT CENT QUARANTE QUATRE/DIX MILLIEMES:	1.744/10.000
Les appartements-studio du type C, chacun CENT QUARANTE DEUX/DIX MILLIEMES (142/10.000) soit pour les huit étages ONZE CENT TRENTE SIX/DIX MILLIEMES:	1.136/10.000
Les appartements du type D chacun trois cent nonante un/dix millièmes (391/10.000) soit pour les huit étages TROIS MILLE CENT VINGT HUIT/DIX MILLIEMES	3.128/10.000

Appartement (B2)

Vendu:

218 / 10.000èmes

TOTAL: DIX MILLE/DIX MILLIEMES.

10.000/10.000

=====

REMARQUE: La société anonyme Louis BOLAND et FILS a introduit une demande de dérogation pour lui permettre de ne faire que neuf parkings au sous sol au lieu de dix dans lequel cas les neuf parkings auraient donc chacun cinquante/dix millièmes dans les parties communes au lieu de quarante cinq/dix millièmes comme dit ci-avant.

- VII -

Dans le but de rendre réalisable le programme de construction de la Résidence VILLEFRANCHE conformément aux accords ci-dessus constatés, les comparants de première et de deuxième part, ont convenu ce qui suit:

I. Monsieur HICGUET et Madame Veuve BOLAND-LISMONT et Monsieur Maurice BOLAND déclarent par leur commun accord, l'ensemble de leurs biens prédécrits avec les mitoyennetés existantes avant démolition, sous le régime de l'indivision permanente en vue de les affecter comme choses communes à l'immeuble à édifier dans les conditions prévues au statut immobilier.

Il résulte des renseignements cadastraux que l'ensemble des biens susvisés a une superficie de cinq cent septante cinq mètres carrés.

2. En outre, Monsieur HICGUET et Madame Veuve BOLAND-LISMONT et Monsieur Maurice BOLAND déclarent renoncer purement et simplement chacun en ce qui le concerne et dans les limites ci-après au droit d'accession leur appartenant en vertu des articles cinq cent quarante six, cinq cent cinquante et un, cinq cent cinquante deux et cinq cent cinquante trois; du Code Civil, sur les constructions et ouvrages qui seront édifiés sur les terrains leur appartenant respectivement et constitueront la Résidence VILLEFRANCHE, savoir:

A) Monsieur HICGUET déclare se RESERVER à son profit le bénéfice du droit d'accession sur les constructions et ouvrages qui seront édifiés sur la partie de terrain restant sa propriété, mais en tant seulement que ce droit est relatif aux biens suivants:

Parking Vendu  
(N°8):

50/10.000<sup>èmes</sup>

I) L'appartement A du quatrième étage avec sa cave numéro A/4.

2) Le garage emplacement numéro neuf au sous sol.

Ces biens deviendront sa propriété et ils déclarent RENONCER purement et simplement au dit droit d'accession au profit de Madame Veuve BOLAND-LISMONT et de Monsieur Maurice BOLAND, qui acceptent, l'une pour moitié en pleine propriété et un quart en usufruit et l'autre pour un quart en pleine propriété et un quart en nue propriété relativement aux biens suivants: les appartements A des troisième, cinquième, sixième et septième étage avec les caves numéros A/3, A/5, A/6 et A/7 et les garages box fermés numéros un et trois au sous sol et les garages box fermés numéros deux et trois au rez-de-chaussée, qui deviendront la propriété de ceux-ci de la manière précitée et qui seront édifiés sur le terrain de la Résidence.

B) Madame Veuve BOLAND-LISMONT pour moitié en pleine propriété et un quart en usufruit et Monsieur Maurice BOLAND pour un quart en pleine propriété et un quart en nue propriété déclarent se RESERVER dans la même proportion le bénéfice du droit d'accession sur les constructions et ouvrages qui seront édifiés sur la partie de terrain restant leur propriété, mais en tant seulement que ce droit est relatif aux biens suivants:

I. Les appartements A des troisième, cinquième, sixième et septième étage avec leurs caves numéros A/3, A/5, A/6 et A/7.

2. Les garages box fermés numéros un et trois au sous sol et numéros deux et trois au rez-de-chaussée.

Ces biens deviendront leur propriété et ils déclarent RENONCER purement et simplement au dit droit d'accession au profit de Monsieur HICGUET, qui accepte relativement aux biens suivants:

I. L'appartement A du quatrième étage avec sa cave numéro A/4.

2. Le garage emplacement numéro neuf au sous sol.

C) Monsieur HICGUET et Madame Veuve BOLAND-LISMONT et Monsieur Maurice BOLAND DECLARENT RENONCER au bénéfice du droit d'accession sur les constructions et ouvrages qui seront édifiés sur les parcelles de terrain restant leur propriété au profit de la société comparante de deuxième part qui accepte et de tous les futurs propriétaires de biens privés de la Résidence VILLEFRANCHE relativement à tous les biens privés autres que ceux qui sont ci-dessus réservés par eux.

3. La société comparante de deuxième part déclare réserver à son profit et au profit de tous les futurs propriétaires des biens privés de la Résidence VILLEFRANCHE, le bénéfice du droit d'accession sur les constructions et ouvrages qui seront édifiés sur les biens restant leur propriété.

4. Les comparants de première part déclarent enfin par les présentes, autoriser la société comparante de deuxième part, qui accepte, à exécuter à ses frais, risques et périls, et moyennant les autorisations préalables des instances compétentes, la démolition des bâtiments existants actuellement sur leurs terrains prédésignés, de manière à rendre ceux-ci propres à la construction projetée.

La société comparante de deuxième part déclare prendre à l'entière décharge des comparants de première part toute responsabilité au sujet des travaux et de leurs suites éventuelles, tant à leur égard qu'à l'égard de tous tiers et spécialement des voisins.

5. Il résulte de ce qui précède que la Résidence VILLEFRANCHE à édifier sur les terrains susvisés sera tant en vertu des renonciations et réserves partielles du droit d'accession que des accords des parties.

I) LA PROPRIÉTÉ de Monsieur HICGUET comparant de première part, pour ce qui concerne les biens réservés par lui dont question ci-avant et avec les quotités afférentes à ces biens dans la copropriété du complexe, soit TROIS CENT VINGT ou TROIS CENT VINGT CINQ/DIX MILLIÈMES suivant le cas.

2) LA PROPRIETE de Madame Veuve BOLAND-LISMONT et de Monsieur Maurice BOLAND, comparants de première part, pour ce qui concerne les biens réservés par eux dont question ci-avant avec les quotités afférentes à ces biens dans la copropriété du complexe, soit: TREIZE CENT SEPTANTE DEUX/DIX MILLIEMES. 1.372/10.000.

De la façon préc itée soit moitié en pleine propriété et un quart en usufruit pour Madame Veuve BOLAND-LISMONT et un quart en pleine propriété et un quart en nue propriété pour Monsieur Maurice BOLAND, c'est à dire dans la proportion dont ils sont propriétaires du fonds.

- VIII -

CESSION A TITRE D'ECHANGE.

En conséquence de ce qui précède, et notamment de la mise en commun par tous les comparants d' première et de deuxième parts aux présentes, de la totalité de l'assise du complexe à ériger, ceux-ci ont fait et accepté les cessions à titre d'échanges ci-après, en s'obligeant aux garanties ordinaires de fait et de droit et aux conditions suivantes:

1) Chacun prendra la partie du bien lui cédée dans l'état où ce bien se trouve actuellement, sans garantie non plus de la contenance indiquée, la différence éventuelle entre celle-ci et la contenance réelle devant faire profit ou perte aux échangistes, cette différence fut-elle de plus d'un/vingtième.

2) Les co-échangistes jouiront des servitudes actives s'il en existe et supporteront les servitudes passives de toute nature qui peuvent grever les dits biens, le tout sans recours entre eux.

3) Ils auront la jouissance et la propriété des biens leurs cédés, à compter de ce jour; ils en supporteront à compter du même moment, toutes les contributions et taxes y afférentes, savoir:



Monsieur HICGUET comparant de première part déclare céder par les présentes à Madame Veuve BOLAND-LISMONT, pour moitié en pleine propriété et un quart en usufruit et à Monsieur Maurice BOLAND, pour un quart en pleine propriété et un quart en nue propriété, comparants également de première part, qui déclarent accepter la cession de la manière susindiquée, les TREIZE CENT SEPTANTE DEUX/DIX MILLIEMES en copropriété et indivision permanente de la parcelle elle lui appartenant cadastrée section A, numéro 97/F, pour cent trente cinq mètres carrés, sise à LIEGE, Boulevard de la Constitution, 63.

La dite quotité cédée étant afférente aux biens dont Madame Veuve BOLAND-LISMONT et Monsieur Maurice BOLAND seront propriétaires privés et exclusifs.

En contre échange, Madame Veuve BOLAND-LISMONT pour la moitié en pleine propriété et un quart en usufruit et Monsieur Maurice BOLAND pour un quart en pleine propriété et un quart en usufruit déclarent céder par les présentes à Monsieur HICGUET, comparant de première part, qui déclare accepter les trois cent vingt ou trois cent vingt cinq/dix millièmes suivant le cas en copropriété et indivision permanente des parcelles de terrain leur appartenant cadastrées section A, numéros 96/F, 96/R, 96/U et 96/V pour une contenance totale de quatre cent quarante mètres carrés, sise à LIEGE, Boulevard de la Constitution numéros 65, 67 et 69.

Les quotités cédées étant afférentes aux biens dont Monsieur HICGUET sera propriétaire privé et exclusif.

DECLARATION POUR LA PERCEPTION DES DROITS D'ENREGISTREMENT.

Les comparants déclarent que la valeur de la quotité de terrain cédée par Monsieur HICGUET est de CENT VINGT HUIT MILLE CENT QUARANTE CINQ FRANCS et celle de la quotité de terrain cédée par Madame Veuve BOLAND-LISMONT et Monsieur Maurice BOLAND est de CENT QUATRE MILLE FRANCS.

RESERVE DE MITOYENNETE.

La société comparante de deuxième part se réserve le droit de mitoyenneté portant sur les murs pignons et clotures à édifier à cheval sur les limites séparant les terrains, parties communes, des fonds limitrophes dans la mesure où ces mitoyennetés n'appartenaient déjà pas aux immeubles démolis.

Cette réserve a uniquement pour but de permettre à la société comparante de deuxième part, 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, la société comparante de deuxième part 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.

ENGAGEMENT DE VENDRE.

L'intention commune des parties aux présentes étant que la Résidence VILLEFRANCHE soit édifiée sous le régime de la division horizontale de la propriété en vue de la réalisation éventuelle de tout ou partie du magasin, des appartements, garages et parkings constitutifs de cette Résidence, et qui comporteront chacun une quotité déterminée ci-avant, des parties communes de l'immeuble et notamment des terrains qui leur servent 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 privatives dans la dite Résidence, les quotités afférentes à ces propriétés privatives dans les terrains dont s'agit et parties communes et qui sont leur propriété respective.

- XI -

RENONCIATION ACCESSION.

Tous les copropriétaires de la Résidence VILLEFRANCHE 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, magasins, garages et parkings 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 VILLEFRANCHE 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.

- XII -

HYPOTHEQUE EVENTUELLE.

Si au cours de la construction, un acquéreur de bien privé contractait un emprunt hypothécaire et donnait en garantie le bien acquis par lui privativement avec les quotités de 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 l'entrepreneur général. Celui-ci sera autorisé à recevoir directement les fonds alloués à l'emprunteur au fur et à mesure des exigibilités. L'entrepreneur général 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 d'entreprise d'ouvrage qui sera payable lors de la réception provisoire, conformément aux stipulations de l'acte authentique de vente.

## RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ.

Réitérant leur volonté commune que chacune des propriétés privées avec les locaux en sous sol en dépendant, dont se composera la Résidence VILLEFRANCHE, forme une propriété privée et 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:

I. 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.

### DIVERS.

A) FRAIS. Les frais, droits et honoraires afférents à l'acte de base proprement dit sont fixés à six francs septante centimes--par dix millièmes dans l'immeuble, tant pour les appartements que pour les magasins.

Ces frais constituent la première charge commune de 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 Emile LABE notaire 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) FORMALITES.

Les comparants aux présentes reconnaissent que le notaire soussigné leur a donné lecture des dispositions de l'article deux cent trois du code des droits de l'enregistrement.

CLAUSE SPECIALE.

Les acquéreurs seront tenus de respecter les contrats qui pourraient exister entre la société anonyme Louis BOLAND et Fils, prénommée, constructeur, avec toutes sociétés pétrolifères, quant à la fourniture du mazout de chauffage, ainsi qu'en ce qui concerne les contrats d'assurances, même s'ils sont souscrits pour dix ans.

DONT ACTE.

Fait et passé à Liège, en l'étude,  
date susindiquée;

Lecture faite, les parties ont signé avec Nous  
Notaire.  
suivent les signatures.

Enregistré à Liège I. Le II Janvier 1966. Vol. 65, fol.  
83, case 18. 10 rôles, un renvoi, reçu: 14.098 francs.  
Le Receveur (s) BERNARD.

ANNEXE A L'ACTE DE BASE DE LA RESIDENCE VILLEFRANCHE  
Boulevard de la Constitution, 63-65-67-69, à LIEGE.

=====

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

Chapitre I. Exposé Général.

Article I. 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 Résidence VILLEFRANCHE, 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 ou d'un garage ou parking, ou du magasin les propriétaires, usufruitiers, usagers, leurs ayants-droit et ayants-cause, prennent l'engagement de se conformer à toutes ses clauses et conditions.

a) Statut réel 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) règlement d'ordre intérieur.

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 droit de propriété ou de jouissance, de tout ou partie du complexe immobilier.

Chapitre II. Statut réel de l'immeuble.

Section I. Propriété privative et copropriété indivise.

Article 2. La description de la Résidence VILLEFRANCHE est faite à l'acte de base. Elle comporte :

- a) un niveau de sous sol, avec diverses caves privatives et locaux communs, garages, parkings et aire de manoeuvre.
- b) un rez-de-chaussée comprenant; les entrées et l'aire de manoeuvre à l'usage de tous les garages, un magasin un hall d'entrée, avec dégagement.
- c) Etages un à huit inclus, comportant chacun quatre appartements des types A, B, C et D.

Article 3. La Résidence VILLEFRANCHE 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, garages, parkings et magasin.

Article 4. Tous les copropriétaires de la Résidence VILLEFRANCHE devront se céder 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, aux biens 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 Résidence.

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

Article 5. Parties communes;

Sont réputées parties communes à la Résidence VILLE-FRANCHE, la totalité du sol lui servant d'assise, d'une superficie mesurée de cinq cent septante cinq mètres carrés, ainsi que tous les ouvrages exécutés sur le terrain tels que: les fondations, en général (immeuble d'habitation et garages et parkings) à l'ossature de la Résidence et des garages; les gros murs de façade, les pignons de refend, toutes les toitures, les entrées pour voitures et les cours d'aire de manoeuvres des garages et parkings. Les entrées, les halls d'entrée, les accès aux cages d'escaliers et d'ascenseurs, les dites cages, les parlophones et sonneries, les ornements extérieurs des façades, à l'exclusion des garde corps, balcons et terrasses; les canalisations principales d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage. Les gaines de toutes ces canalisations, les décharges des eaux ménagères et pluviales, les chutes des water closed, les gaines de cheminées, les gaines à ordures, les cages d'aération.

Les dégagements en sous sol, les locaux aux poubelles, les locaux aux compteurs, la cabine à haute tension, tous les locaux d'usage général, tels au niveau du sous sol; les dégagements, locaux de chaufferie et des compteurs et les locaux poubelles.

L'installation de chauffage central avec ses locaux l'équipement mécanique généralement quelconque, tuyauteries, vannes, cheminées; le tank à mazout en sous sol.

Le transformateur d'énergie électrique et son équipement, si cette installation existe ou si elle n'est pas la propriété de l'administration productrice.

Les ascenseurs, leur machinerie et leurs cages.

Les canalisations desservant les garages, les toitures, corniches des dits garages et éventuellement le robinet à eau se trouvant dans la cour.



EN GENERAL toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif des copropriétaires seront réputées communes, l'énumération qui précède étant énonciative et non limitative.

LES PARTIES COMMUNES DE LA RESIDENCE VILLEFRANCHE en ce compris le terrain lui servant d'assiette, sont divisés en dix mille/dix millièmes et sont réparties entre les garages, le magasin, les appartements et parkings comme indiqué au tableau figurant à l'acte de base.

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

#### REMARQUES DIVERSES.

a) Il est précisé qu'aucune quotité particulière n'est attribuée aux caves privées, lesquelles dépendent de l'appartement auquel elles sont jointes et en font partie intégrante.

b) En général, sont parties communes, les parties de la Résidence qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif des copropriétaires, ainsi que tout ce qui est commun suivant la loi du Huit Juillet mil neuf cent vingt quatre et les usages. Les énumérations ci-avant sont énonciatives et non limitatives. En cas de doute, l'interprétation se fera en faveur de la communauté, s'il y a usage commun pour plus de deux copropriétaires.

c) Les quotités dans la communauté attribuées à chaque propriété privée prévue à l'acte de base sont celles des propriétés normales, c'est à dire, celles qui sont prévues théoriquement, sous réserve des modifications apportées au fur et à mesure des ventes pour répondre aux convenances des amateurs, de telle manière que la quotité afférente à chaque propriété privée ne sera, éventuellement fixée définitivement que par l'acte authentique qui constituera le titre d'acquisition des futurs propriétaires.

Il est formellement stipulé que les quotités ci-dessus fixées ne pourront être modifiées, quelles que soient les variations subies par la valeur respective des biens privatifs, par suite de transformations ou de modifications faites à une partie du complexe, que par une décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité des copropriétaires.

d) L'acte de base auquel est annexé le présent règlement de copropriété a réservé à la société anonyme Louis BOLAND et FILS, le droit de percevoir le prix de la mitoyenneté des murs de pignons et de clotures à édifier à cheval sur les limites séparant le terrain partie commune, des fonds limitrophes, dans la mesure où ces mitoyennetés n'appartenaient déjà pas aux immeubles à démolir.

e) L'Architecte de l'immeuble pourra apporter en cours de construction, les changements qu'il jugerait utiles ou 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, si nécessité absolue s'en faisait sentir ou si une demande expresse en était faite par le constructeur, la société anonyme Louis BOLAND et FILS, modifier la composition et la disposition du sous sol, du rez-de-chaussée, des étages ou des garages et parkings.

En ce cas, les quotités afférentes à chaque propriété privative dans les choses et parties communes seront révisées par le notaire instrumentant et les copropriétaires devront apporter, si besoin en était, leur concours aux actes qu'il serait en devoir de dresser pour mettre la situation en concordance avec les modifications apportées. Les frais de ces actes seront supportés par le constructeur, la société anonyme Louis BOLAND et Fils,

Article 6. Parties privatives:

Les parties privatives sont les garages, les parkings, le magasin et les appartements résidentiels types.

Chaque propriété privée comprend ses parties constitutives et notamment: les planchers, parquets ou revêtements avec leur isolation; les cloisons intérieures non portantes; les portes, fenêtres, les volets et garde corps; les portes ou volets d'entrée du garage privé; les portes palières, les portes d'entrée des caves, les canalisations intérieures; les installations sanitaires et les décharges ou chutes jusqu'aux colonnes de descente, l'installation de chauffage central intérieure à chaque bien privatif; les plafonnages, les terrasses avec le revêtement de leur sol, et les garde corps métalliques; la surface intérieure des murs séparant les appartements entre eux d'avec les paliers, les installations électriques de gaz, et d'eau depuis les compteurs de Ville.

EN GENERAL est partie privative tout ce qui se trouve à l'intérieur d'un appartement, garage et magasin et/ou qui sert à l'usage exclusif de leur propriétaire ou occupant, même ce qui se trouve à l'extérieur, mais à leur usage exclusif.

Article 7. Le partage des choses communes ne pourra jamais être demandé.

Les choses communes ne pourront jamais être aliénées grevées de droits réels ou saisies qu'avec les biens privatifs dont elles sont l'accessoire et pour la quotité afférente à chacun d'eux.

L'hypothèque et tout droit réel établi sur un bien privatif, grève de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

Article 8. Les caves suivront nécessairement le sort du bien privatif, tant au point de vue de la propriété que de la jouissance. Elles ne peuvent être vendues ou données en jouissance que d'un appartement à l'autre.

L'aliénation ou l'échange de cave entre copropriétaires est permis sans qu'il en résulte un changement dans les quotités afférentes à l'appartement affecté par ces aliénations ou échanges, dans les parties communes à l'ensemble de l'immeuble.

Il se pourrait que d'un appartement ne dépende aucune cave ou que d'un appartement en dépendent plusieurs.

Article 9. En cas d'aliénation d'un garage privé, ou d'un parking, un droit de préférence à prix égal sur tout autre amateur est réservé aux propriétaires d'appartements ou du magasin, sauf le cas où le garage ou le parking est réalisé avec un appartement ou le magasin.

Il en sera de même en cas de location.

Ce droit de préférence devra être exercé dans les vingt jours de l'information qui sera donnée par simple lettre par le propriétaire au gérant et 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 10. Les toitures des garages et de l'immeuble d'habitation sont choses communes à l'ensemble de la Résidence.

L'entretien et la réparation de ces toits, ainsi que la réparation de toutes dégradations sont compris dans les charges communes générales à l'immeuble (répartition en dix millièmes). L'entretien et la réparation des toitures des garages qui sont indépendants de l'immeuble d'habitation seront à charge des propriétaires des garages qu'elles couvrent.

Article 11. Chacun des copropriétaires a le droit de jouir de son bien privatif, dans les limites fixées par le présent règlement, à condition de ne pas nuire aux droits des autres 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 dégradations et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et autres biens privés.

Il est interdit de faire des modifications aux choses communes, même à l'intérieur d'un bien privé sauf à se conformer aux prescriptions ci-après.

Les réunions d'appartements peuvent se faire ainsi qu'il est dit à l'acte de base.

Article I2. Les travaux de modifications aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée des propriétaires intéressés, statuant à la majorité des trois/quarts des voix et sous la surveillance de l'Architecte de la Résidence. Le coût des travaux et les honoraires de l'Architecte seront à la charge du propriétaire qui fait exécuter les travaux.

Article I3. Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de la Résidence, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité des votants.

Il en sera notamment ainsi des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des fenêtres, des garde corps des balcons et de toutes les parties visibles de la rue, et cela même en ce qui concerne les peintures.

Article I4. Pendant le cours de la construction et jusqu'à occupation complète de l'immeuble, les décisions à prendre en vertu des articles onze et douze ci-dessus appartiennent exclusivement au constructeur.

Article I5. Les propriétaires d'appartements pourront établir des postes privés de radio et de télévision dans les limites fixées par l'article onze ci-dessus.

Dans le cas où l'installation entraînerait des modifications aux choses communes, les formalités prévues à l'article douze seront observées.

Article 15 Bis. Chaque propriétaire d'appartement pourra pratiquer dans les murs, des ouvertures à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'édifice.

Article 16. Servitudes.

a) Toutes les caves privatives ainsi que les dégagements et couloirs y accédant, devront au besoin, servir d'abri pour tous les occupants de l'immeuble, si la nécessité s'en faisait sentir. L'état de nécessité sera décrété par le conseil de gérance de la Résidence.

b) d'une manière générale, tous les biens privatifs sont grevés d'une servitude qui oblige les propriétaires à donner accès par leurs appartements pour toutes réparations et nettoyages des parties communes et à laisser effectuer aux gaines et canalisations communes ou privées logées dans les gaines, tous travaux d'entretien, de réparation ou de remplacement et sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef. Il en est de même, pour l'entretien du chauffage et des canalisations, purge des radiateurs et remplacement.

c) Le lavage des voitures automobiles garées dans l'immeuble, de même que le battage des tapis de voitures ne pourront se faire que sur l'aire de manoeuvre des garages.

Ces servitudes réelles et perpétuelles sont constituées par le présent acte et grèvent les parties communes de la Résidence, soit totalement, soit partiellement.

Section II. SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.

Article 17. Il n'est pas établi de concierge dans l'immeuble. Le gérant décidera de l'engagement d'une femme d'ouvrage ou de recourir aux services d'une entreprise de nettoyage pour l'entretien des halls d'entrée, dégagements, cage d'escaliers et autres locaux communs, pour l'évacuation des poubelles et nettoyage des voiries.

Article 18. Il est fait appel par l'assemblée générale des propriétaires aux services d'un gérant choisi ou non parmi les propriétaires.

Jusqu'au moment de la mise à disposition des appartements la gérance sera effectuée par la société constructrice.

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

Si le gérant est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de fractions dans les choses communes ou le plus âgé des copropriétaires, en fait les fonctions.

Le gérant est chargé de la surveillance générale de toute la Résidence, de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes à l'ensemble de celle-ci.

Article 19. Conseil de gérance.

Le bureau de l'assemblée (Président de l'Assemblée et les deux assesseurs) constitue le conseil de gérance.

Le conseil surveille la gestion du gérant, examine ses comptes, fait rapport à l'assemblée, ordonne les réparations indispensables mais non urgentes, et veille à ce que les dépenses communes soient réduites dans la mesure du possible. Il délibère valablement si deux au moins de ses membres sont présents.

Article 20. Assemblée générale.

L'assemblée générale des propriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble pour tout ce qui concerne les 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 à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non.

Article 21. L'assemblée générale statutaire se tiendra d'office chaque année dans l'agglomération liegeoise aux jours, 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 tout cas, quand la convocation est demandée au gérant par des propriétaires possédant au moins le cinquième des parties communes de la Résidence.

Article 22. Les convocations sont faites dix jours au moins et quinze jours au plus à l'avance, par lettre recommandée. Les délais sont réduits à cinq jours ou à huit jours pour les assemblées à réunir sur seconde convocation.

Les convocations portent à l'ordre du jour. L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque; tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués clairement dans les convocations. Les délibérations ne peuvent porter que sur les points repris au dit ordre du jour.

Il est loisible aux membres présents de discuter tous points non portés à l'ordre du jour, mais les délibérations à leur sujet n'auront pas force obligatoire.

Article 23. L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires.

Si le gérant n'est pas propriétaire, il assistera avec voix consultative, mais non délibérative, sauf s'il est mandataire d'autres propriétaires.

À l'exception du gérant, nul ne peut représenter un propriétaire s'il n'est pas lui-même propriétaire ou si, ayant sur tout ou partie de l'immeuble un droit réel de jouissance, il n'a reçu mandat d'un copropriétaire de participer aux assemblées générales et d'y voter en son lieu et place.

Ce mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il déterminera.



A défaut de cette stipulation, le mandat sera réputé inexistant vis à vis des autres copropriétaires.

Toutefois, tout propriétaire ou détenteur d'un droit réel ou de jouissance pourra se faire assister, lors des assemblées générales, par tous techniciens de son choix, étant précisé que ceux-ci n'auront que voix consultative ou se faire représenter par leur conjoint ou un descendant en ligne directe.

Dans le cas où par suite de l'ouverture d'une succession ou une autre cause légale, la propriété d'une portion de la Résidence se trouverait appartenir soit à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables, ces derniers représentés comme de droit soit par un usufruitier et par des nus-propriétaires, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister aux assemblées générales des copropriétaires 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 annexé au procès-verbal de l'assemblée générale.

Il est tenu une feuille de présence certifiée par le bureau.

Article 24. L'assemblée désigne son Président à la majorité des voix.

Pour la première assemblée la présidence sera dévolue au propriétaire le plus âgé.

Article 25. Le bureau est composé du Président assisté de deux assesseurs désignés par l'Assemblée.

Le bureau ainsi formé désigne le secrétaire qui peut être le gérant. Le bureau ainsi formé lors d'une assemblée générale annuelle (assemblée ordinaire) constitue le conseil de gérance qui reste en fonction jusqu'à l'assemblée annuelle suivante.

Article 26. Les délibérations sont prises à la majorité de la moitié des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf dans le cas où une majorité plus forte est requise par le présent statut ou par le règlement d'ordre intérieur. Lorsque la majorité des trois/quarts est requise, elle doit s'entendre, non pas des trois/quarts des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais des trois/quarts des dix millièmes possédés par tous les copropriétaires c'est à dire sept mille cinq cents/dix millièmes.

En règle générale, les décisions relatives à la jouissance des parties communes n'exigent que la majorité simple des voix; celles relatives à des transformations ou modifications du gros oeuvre ou des choses communes ou intéressant l'harmonie de l'immeuble nécessitent la majorité des trois/quarts des dix millièmes de l'immeuble.

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

Article 27. Chaque propriétaire dispose d'autant de voix qu'il a de dix millièmes dans la copropriété.

Article 28. Pour que l'assemblée puisse valablement délibérer, elle doit réunir comme membres ayant voix délibérative, plus de la moitié des copropriétaires représentant ensemble plus de la moitié des dix millièmes dans la Résidence.

Dans le cas contraire, une nouvelle assemblée est convoquée et délibère valablement quel que soit le nombre de propriétaires présents et le nombre de dix millièmes représentés, sauf dans le cas où l'unanimité est requise.

Article 29. Les délibérations sont constatées dans les procès-verbaux inscrits sur registre spécial et signé par le Président, les assesseurs et le Secrétaire. Tout propriétaire peut prendre connaissance et copie du registre, ainsi que des autres archives de gestion, sans déplacement et en présence du gérant qui en a la garde.

Section III. CHARGES ET RECVTES COMMUNES.

A. CHARGES.

Article 30. D'une façon générale, les dépenses communes se répartissent, sauf les exceptions prévues ci-après, entre tous les copropriétaires, proportionnellement au nombre de dix millièmes que chacun possède dans la copropriété.

Article 31. En principe, les consommations individuelles d'eau, de gaz, d'électricité, de calories pour le chauffage central et d'énergie quelconque et autres, sont payées par l'usager. Des branchements avec compteurs seront établis pour chaque propriété privative pour les consommations de fluide et les paiements des consommations indiquées par ces compteurs se feront directement par les divers propriétaires, aux administrations productrices de ces fluides.

Lorsque l'établissement des 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.

Les garages seront pourvus d'électricité raccordée sur compteur privatif; les cours d'aire de manoeuvres ainsi que les porches seront éclairés; cette consommation d'électricité sera supportée par les propriétaires des garages.

Article 32. Division des charges communes.

Les charges communes sont de quatre espèces:

- a) Les charges générales incombant aux propriétaires dans la proportion de leurs droits sur les choses communes.
- b) les frais d'entretien et de gestion.
- c) Les frais de chauffage.
- d) Les frais de réparation.

Article 33. CHARGES GENERALES.

Elles comportent:

a) Les impôts, taxes et redevances de toute nature auxquels seront assujetties les choses communes.

Ces charges seront réparties en dix millièmes ou d'une autre façon, si elles intéressent une partie seulement des occupants.

b) Les primes d'assurances qui sont de cinq espèces.  
ASSURANCE INCENDIE: prime répartie suivant les dix millièmes de même que les primes supplémentaires de l'immeuble d'habitation par suite de l'existence des garages et les primes d'assurance spéciale à ceux-ci.

ASSURANCE UTILISATION DES ASCENSEURS: prime répartie entre les propriétaires d'appartements suivant la quote part des frais d'entretien de l'ascenseur (voir article trente quatre B, ci-après).

ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE: du fait de l'immeuble prévue à l'article trente neuf ci-après; prime répartie suivant les dix millièmes.

ASSURANCE ACCIDENT: voyez article trente neuf b) ci-après répartition en dix millièmes.

Ev entuellement ASSURANCE DEGATS DES EAUX, cette prime sera répartie entre les propriétaires d'appartements sa répartition se fera en dix millièmes.

Article 34. FRAIS D'ENTRETIEN ET DE GESTION.

A. RELATIFS A L'IMMEUBLE D'HABITATION.

Ils comprennent:

a) les frais d'administration et de gérance, y compris le traitement du gérant;

b) les charges de nettoyage des trottoirs, hall d'entrée et réduits; les gages des femmes d'ouvrage engagées par le gérant.

c) Le paiement de la consommation eau du compteur commun à tout l'immeuble.

d) le paiement de la consommation lumière du compteur commun à tout l'immeuble.

e) Les frais de remplacement du matériel courant (poubelles, paillasons d'entrée, mobilier commun, matériel de nettoyage, ampoules etc....).

f) La consommation du compteur électrique de force motrice pour tout l'immeuble.

g) Les dépenses et frais d'entretien des parties communes générales au complexe, de leur conservation et des réparations à y faire (par exemple: réparations ou entretien de la toiture de la Résidence ou des garages, remplacement de celle-ci, repavage ou recimentage de l'aire de manoeuvres, peintures de la façade de la Résidence etc....).

Tous ces frais seront répartis et supportés par les propriétaires privés proportionnellement à leur part dans ceux-ci, ou les propriétaires de garages quand il s'agit de ces derniers.

N.B. Il est expressément précisé que l'entretien et le nettoyage des entrées carrossables et des aires de manoeuvre pour voitures, seront assumés par les propriétaires des garages.

#### B. CONCERNANT LES ASCENSEURS.

Le paiement des frais d'entretien des ascenseurs les réparations et le remplacement des pièces ou même total, incombant aux propriétaires privés d'appartements proportionnellement à leurs quotités dans les parties communes de la Résidence, le magasin du rez-de-chaussée et les garages n'intervenant pas dans ces frais.

REMARQUE GENERALE: Les énumérations qui précèdent sont énonciatives et non limitatives.

Article 35. REPARTITION DES FRAIS DE CHAUFFAGE.

Les frais de consommation du combustible par l'installation de chauffage central, sont répartis suivant les indications relevées annuellement sur les compteurs de chaleur, par la Compagnie des Compteurs de chaleur ou autre spécialiste. La ventilation exacte de cette dépense ne sera donc possible qu'après une saison de chauffage.

Les achats de combustible et leur paiement sont faits par le Gérant.

A) Une partie de ces achats, soit VINGT CINQ POUR CENT, sera toujours payée à titre de charges communes se justifiant comme suit:

-quinze pour cent en déperdition de calories, déperdition tenant compte du rendement des brûleurs, des chaudières et des calories perdues dans la cheminée.

-dix pour cent affectés au chauffage des parties communes, halls d'entrées, cages d'escaliers et colonnes communes montantes et descendantes, traversant les parties privatives. Ces vingt cinq pour cent de même que les dépenses occasionnées par l'entretien, les réparations ou le renouvellement des installations communes de chauffage central, seront réparties par appartement ou magasin, au prorata de la superficie de ces appartements ou magasin, la superficie des terrasses étant exclue, à déterminer par l'Architecte de la Résidence.

B) le solde soit SEPTANTE CINQ POUR CENT sera réparti suivant les indications relevées aux compteurs de chaleur.

Article 36. REPARATIONS.

Les réparations et travaux seront répartis en trois catégories.

- 1) Les réparations urgentes;
- 2) Les réparations indispensables mais non urgentes;
- 3) Les réparations et travaux non indispensables ni urgents, mais entraînant un agrément ou une amélioration.

- les premières pourront être exécutées par le gérant sans autorisation spéciale; conduites crevées, travaux aux tuyauteries et gouttières, courts circuits, et en général, tous travaux nécessitant une intervention immédiate.

- les deuxièmes sont décidées par le conseil de gérance, qui précisera, s'il y a lieu, d'en référer à l'assemblée.

-les troisièmes dev ront être demandées par les co propriétaires possédant ensemble au moins un/cinquième des quotités dans la Résidence. La demande sera soumise à l'assemblée générale statuant à l'unanimité. Si ces travaux et réparations ne s'appliquent qu'aux appartements d'habitation et aux garages, l'unanimité de leurs propriétaires sera suffisante, les frais étant bien entendu supportés par eux seuls.

Toutefois, ces travaux pourront être décidés par une majorité s'engageant à supporter entièrement la dépense.

Article 37. TELEPHONE.

Les frais de téléphone commun, s'il est installé (installation et autres frais que les communications) se répartiront, par parts égales, entre les propriétaires d'appartements branchés au tableau de l'immeuble.

L'usage du téléphone fera l'objet d'un règlement à établir par le gérant.

Article 38. Les propriétaires devront donner accès par leur propriété privative, pour toutes réparations nettoyage et surveillance des parties communes de l'immeuble d'habitation et des garages.

Si les propriétaires ou occupants s'absentent, ils devront remettre une clé de leur propriété privative à un mandataire habitant l'agglomération liégeoise, dont le nom et l'adresse devront être connus du gérant.

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

Les propriétaires devront supporter sans indemnité toutes réparations aux choses communes qui seront décidées en vertu des dispositions qui précèdent.

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes de l'immeuble pour son usage personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

Article 39. ASSURANCES DIVERSES.

a) Responsabilité civile: la responsabilité du fait de l'immeuble en général (article 1386 du Code Civil) et d'une façon générale toutes les charges de l'immeuble d'habitation et des garages et magasin, seront supportées par tous les copropriétaires intéressés, proportionnellement à leur part dans le bien commun, fixée à l'acte de base de la Résidence, pour autant 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'assurances seront d'ailleurs contractées ainsi qu'il est dit ci-après.

Une assurance couvrant la responsabilité du fait de l'immeuble, immeuble d'habitation et garage et magasin et des parkings et des accessoires, garantissant tant les occupants et propriétaires que tout tiers, sera souscrite par les soins du gérant, pour les capitaux à déterminer par l'assemblée générale.

b) Assurance contre les accidents de travail.

Une assurance sera contractée par les soins du gérant contre les accidents de travail pouvant survenir aux femmes d'ouvrage et en général à tout le personnel employé dans le complexe, ainsi qu'à tout visiteur ou fournisseur quelconque, de même survenant sur les trottoirs devant la Résidence, par suite de leur encombrement défaut d'entretien, défaut d'enlèvement des ordures, verglas ou neige.



L'article trente trois b) est d'application pour le paiement de ou des primes.

c) Assurance utilisation ascenseurs.

Une assurance devra être régulièrement contractée, et maintenue en vigueur, par les soins du gérant, contre les accidents pouvant survenir de l'utilisation des ascenseurs, que la victime soit un occupant ou un étranger.

Cette assurance couvrira également tous les dégâts matériels à résulter de cette utilisation. L'article trente quatre B) du présent règlement est d'application pour le paiement de cette prime.

d) Assurance dégâts des eaux.

Eventuellement une assurance devra être régulièrement contractée et maintenue en vigueur par les soins du gérant, contre tous dégâts pouvant provenir de l'utilisation des eaux dans l'immeuble d'habitation (fuite, rupture de conduites ou canalisations ou refoulement etc.....) Toutefois, le gérant devra en référer, au préalable, à l'assemblée générale.

Chaque propriétaire d'appartements, garages, parkings et magasin contribuera au paiement de la dite prime, dans la proportion fixée à l'article trente quatre B) ci-avant (frais d'ascenseurs).

Article 40. Assurance incendie et reconstruction.

L'immeuble d'habitation de même que les garages, parkings et magasin séparés devront toujours être assurés à une compagnie agréée par l'assemblée générale et pour des montants agréés par celle-ci. L'assurance devra toujours couvrir, fondations comprises, des sommes suffisantes pour assurer la reconstruction du complexe; elle sera faite "valeur à neuf".

Le premier contrat est souscrit par les soins de l'entrepreneur général.

Article 41. L'assurance tant des choses privatives, à l'exclusion des meubles, que des choses communes, sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires

et par les soins du gérant. Cette assurance couvrira les risques d'incendie, la foudre, les explosions, le recours des voisins et les pertes locatives.

Le gérant acquittera la ou les primes, comme charges communes remboursables dans la proportion des dix millièmes de chacun dans la copropriété.

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

Chacun des copropriétaires aura droit à son exemplaire des polices.

Article 42. Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il occupe, ou plus généralement pour toute cause personnelle à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à sa charge exclusive.

Article 43. Chaque occupant doit assurer personnellement son mobilier, à ses frais, contre l'incendie, les explosions, la foudre, ainsi que ses risques de voisinage. Il doit justifier de cette assurance et du paiement régulier des primes, à toute demande du gérant.

Chaque propriétaire peut faire, à ses frais, toute assurance complémentaire qu'il désirera.

Article 44. En cas de sinistre, les indemnités allouées seront encaissées par le gérant, à charge d'en effectuer le dépôt en Banque ou ailleurs, dans des conditions à déterminer par l'assemblée générale de l'immeuble sinistré.

Article 45. L'utilisation des indemnités sera réglée comme il suit:

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

Si l'indemnité est insuffisante, le supplément sera recouvré par le gérant, à charge de tous les copropriétaires, proportionnellement à leurs droits dans l'immeuble sinistré.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent sera acquis aux propriétaires dans la proportion de leurs droits.

b) Si le sinistre est total: l'indemnité sera employée à la reconstruction de l'immeuble, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement à la majorité des trois/quarts des voix représentées.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquisition des travaux de reconstruction, le supplément sera à charge des copropriétaires dans la proportion des quotes parts de chacun dans l'ensemble de l'immeuble sinistré, et exigible dans les trois mois de l'assemblée générale qui aura déterminé ce supplément avec un intérêt au taux légal pour tout retard.

Si l'assemblée décide 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 propriétaires leur en font la demande, dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder à ceux qui en feront la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

Le prix de la cession, à défaut d'accord entre parties, sera déterminé par un expert nommé par le Président du Tribunal Civil de Liège, à la requête de la partie la plus diligente et qui jugera souverainement et sans appel.

c) Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prend fin et les choses communes seront partagées ou licitées en ce qui concerne la Résidence en cause. L'indemnité d'assurance et le produit de la licitation seront répartis entre les propriétaires dans la proportion de leurs droits dans l'ensemble de la Résidence.

Article 46.

a) Si des embellissements ont été faits par les propriétaires à leur propriété privative, il leur appartient de les assurer à leurs frais. Ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime 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, estiment que l'assurance est faite pour un chiffre insuffisant, auront toujours la faculté de faire pour leur compte personnel, une assurance complémentaire à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

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

Article 47. B. RECETTES.

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seraient acquises à chaque propriétaire proportionnellement à ses quotités dans les parties communes fixées à l'acte de base.

Article 48. Les répartitions des charges et recettes telles qu'elles sont établies par les articles trente et suivants du présent règlement, ne peuvent être modifiées que de l'accord unanime des copropriétaires intéressés.

Section IV. DESTINATION DES LOCAUX.

Article 49. A l'exception des locaux du rez-de-chaussée qui seront affectés à l'usage commercial, la Résidence VILLEFRANCHE est destinée à servir de résidence privée.

Les locaux des autres niveaux pourront toutefois être affectés à des cabinets d'avocats, d'ingénieurs, d'agents d'assurances et autres bureaux de ce genre, de

médecins, à l'exclusion toutefois des spécialistes des maladies vénériennes ou contagieuses et des radiologues.

Il ne pourra jamais être toléré dans la Résidence:

- 1) Aucun établissement insalubre, dangereux, incommode ou immoral;
- 2) Aucun établissement industriel de quelque nature que ce soit;
- 3) Aucun entrepôt;
- 4) Aucun établissement qui, par le bruit, l'odeur ou les émanations, pourrait nuire aux voisins;
- 5) Aucun moteur quelconque insuffisamment déparasité
- 6) Aucune pension de famille, location professionnelle ou de meublé et débit de boissons alcooliques quelconques;
- 7) Aucune réunion publique ou syndicale;
- 8) aucun bureau de perception d'impositions;
- 9) Aucun professorat de chant, d'instruments de musique et de danse;
- 10) Aucun institut de culture physique ou gymnastique.

Ces exemples sont donnés à titre indicatif mais non limitatif.

Rien ne s'oppose à ce que deux ou plusieurs professions de même nature soient exercées dans l'immeuble.

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

#### Section I. OCCUPATION.

Article 50. Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur applicable au complexe, obligatoire pour tous les copropriétaires et leurs ayants-droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale statuant à la majorité des trois/quarts des voix.

Toutes modifications devront être consignées dans le "livre de gérance" tenu par le gérant.

En cas d'aliénation ou de location d'un bien privatif, l'existence du règlement d'ordre intérieur devra être portée à la connaissance du nouvel intéressé, qui

aura l'obligation de s'y conformer, au même titre que tout propriétaire ancien, et qui sera censé le connaître par le seul fait de son occupation.

Un exemplaire du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur sera toujours à la disposition de tout intéressé chez le gérant s'il habite l'immeuble et dans le cas contraire à un endroit à désigner dans le hall de la Résidence. Cet exemplaire devra être complété par les modifications qui seraient apportées à l'avenir à ces règlements.

Article 51. Les copropriétaires, leurs locataires, les domestiques et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter celui-ci bourgeoisement et honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille".

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de la Résidence ne soit pas troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

Ils ne peuvent faire ni laisser faire aucun bruit anormal; l'emploi des instruments de musique, et notamment, des appareils de radio et de télévision, mais les occupants qui les font fonctionner sont tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils, incommode les autres occupants de la Résidence, et cela, quelque soit le moment du jour ou de la nuit.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ces parasites ou les atténuant de telle manière qu'ils n'influencent pas la bonne réception radiophonique.

Article 52. Baux.

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

quarante neuf du règlement général et que tout acte du preneur, qui serait en opposition avec ce caractère d'occupation, entraînerait de plein droit, sans préjudice à tous dommages et intérêts, la déchéance du bénéficiaire du bail, aux torts du titulaire et à l'expulsion immédiate de celui-ci, sans qu'il soit besoin d'autres actes qu'une signification par lettre recommandée.

Tous pouvoirs sont ici donnés au conseil de gérance, et au gérant, pour mettre le cas échéant, cette clause à exécution. La clause dont s'agit stipule en outre, qu'elle vise tout acte qui serait contraire à la morale ou à la bonne tenue et que tout conflit relatif à l'interprétation ou à son exécution, sera tranché, en dernier ressort par un arbitre nommé par le Batonnier de l'ordre des Avocats de Liège.

Les baux dev ront conten ir également la déclaration par les locataires qu'ils réunissent toutes les conditions de moralité requises et qu'ils se soumettent, sous la sanction ci-dessus précitée, à l'obligation de remplir ponctuellement toutes les prescriptions imposées par le présent règlement dont ils reconnaissent av oir 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 celui-ci.

Article 53. Chaque appartement ne peut être occupé que par des personnes d'une même famille, leurs hôtes, et leurs domestiques.

Article 54. Les propriétaires ou leurs ayants-cause devront satisfaire à toutes les charges de la Ville, de Police, de Voirie ou de règlements communaux.

Section II. ASPECT.

Article 55. Les propriétaires ne pourront mettre aux fenêtres et sur les terrasses en façade au Boulevard de la Constitution, ni enseignes, ni réclames, ni garde manger, linges et autres ob jets.

Il est interdit de sécher le linge aux fenêtres exception faite pour les balcons et terrasses postérieurs et de laisser couler ou rejaillir de l'eau sur les étages inférieurs.

Aucun autre emblème que les drapeaux belge et liégeois ne peuvent être arborés, sans autorisation du conseil de gérance.

Le placement d'affiches annonçant la vente ou la location d'appartements et de garages, magasin ou parking est autorisé.

Toutefois, le magasin du rez-de-chaussée pourra apposer une publicité lumineuse ou non, mais uniquement sur la paroi intérieure des vitres de façade.

### Section III. ENTRETIEN.

Article 56. Les travaux de peinture aux façades tant à rue que postérieures, y compris les châssis, garde corps et persiennes devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale de tous les copropriétaires du complexe, et sous la surveillance du gérant.

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

Article 57. Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées, poeles, 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 IV. ORDRE INTERIEUR.

Article 58.



Les parties communes, notamment les halls d'entrée, les escaliers, couloirs, paliers, les porches d'accès les cours d'aire de manoeuvre, devront être maintenus libres en tout temps. Il ne pourra jamais y être accroché ni déposé quoi que ce soit.

Le stationnement des vélos y est interdit; le parage des vélos et des voitures d'enfants devra se faire dans les locaux éventuellement réservés dans l'immeuble.

On ne pourra scier, fendre ou casser du bois que dans les caves privées.

Le bois et le charbon doivent être remontés avant dix heures du matin, s'il n'existe pas de monte charges dans l'immeuble.

Le battage des tapis est strictement interdit.

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.....

Article 59. 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 et pour autant que ces animaux ne troublent pas le repos ou la tranquillité des autres occupants de l'immeuble. Les dégâts et dégradations que pourraient causer ces animaux seront à la charge exclusive de leurs propriétaires.

Tout occupant voulant donner une réception plus bruyante que la normale, est tenu d'en aviser des voisins immédiats et doit recommander à ses hôtes de s'abstenir de cause de trouble dans les cages d'escaliers, lors des départs.

Il est interdit aux enfants de jouer dans les parties communes.

La circulation sur les toitures est interdite, sauf en cas de déménagement et si une partie des toits était aménagée en terrasse.

Il est strictement interdit d'utiliser dans la Résidence et dans les garages, des bonbonnes de gaz comprimé; et des tuyaux à gaz autres que ceux en métal non rigide.

Eventuellement des plaques professionnelles d'un modèle et d'une dimension uniformes fixés par l'Architecte désigné par le gérant, pourront être placées sur la porte d'entrée des locaux à usage professionnel et à l'entrée de la Résidence en un emplacement réservé à cet effet.

Des portes noms seront éventuellement placés à chaque porte palière.

Aucune enseigne extérieure ne sera tolérée.

Article 60. Usage des appareils communs.

L'usage des appareils communs de chauffage, l'emploi des ascenseurs et du téléphone communs, ainsi que de tous les appareils à l'usage commun des copropriétaires, si ces appareils existent, seront également réglementés par l'assemblée générale.

Il est interdit d'utiliser les ascenseurs pour le déménagement.

Article 61. Dispositions particulières pour les garages et parkings.

Les aires de manoeuvre des voitures ainsi que les porches d'accès devront être libres en tout temps.

Les propriétaires et usagers des garages et parkings devront veiller à effectuer leurs manoeuvres d'entrée et de sortie, avec prudence et lenteur, ces manoeuvres étant effectuées sous leur responsabilité civile. Ils supporteront chacun la réparation des dégradations commises par leurs propres manoeuvres.

Ils veilleront, à leurs risques et périls, à maintenir fermée la porte de leur garage de même que les porches d'accès.

Il est strictement interdit à tout propriétaire ou usager d'entreposer à l'intérieur du garage et de l'emplacement pour voiture, pas plus d'ailleurs qu'à l'extérieur, des matières inflammables.

La masse des copropriétaires de la Résidence ne sera jamais et en aucun cas, responsable de vol éventuel dans les garages, et en aucun cas, responsable de dégradations provenant de tiers ou même d'occupants ou de co-occupants, en raison de l'usage du garage ou des manoeuvres faites à cet effet.

Le stationnement des véhicules, tant dans les porchs que dans les aires de manoeuvres, l'emploi des avertisseurs et de l'échappement libre, sont strictement interdits.

Les propriétaires et usagers des garages devront respecter scrupuleusement les mesures qui seraient prises par l'assemblée générale, ou le gérant, pour assurer la sécurité du garage 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 propriétaires et leurs ayants-cause devront satisfaire à toutes les charges de la Ville, de Police et de Voirie.

Article 62. Les garages pour voitures ne devront recevoir d'autre destination, et tout usage par des taxis ou des voitures de louage est interdit. Toutefois, dans son garage, le propriétaire peut entreposer les échantillons à l'usage de sa profession, à l'exception de ceux dont l'odeur ou la manipulation pourrait nuire aux autres occupants des garages ou de l'immeuble d'habitation.

Les baux consentis par les propriétaires des garages doivent contenir une clause spéciale portant que le garage 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 des dommages et intérêts, la déchéance du bail, aux torts du titulaire, et l'expulsion immédiate de celui-ci.

Section VI. GERANT.

Article 63. Le gérant qui est chargé de la surveillance générale du complexe est nommé par l'assemblée générale pour une période qu'elle détermine.

Le gérant peut démissionner moyennant préavis de trois mois donné au conseil de gérance; l'assemblée générale peut mettre fin à son mandat, pour faute ou négligence lui signalée par le conseil de gérance.

Si le gérant est un des copropriétaires et n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures.

En principe, le mandat du gérant est salarié; le montant des appointements est fixé par l'assemblée générale du complexe et est à charge de chaque propriétaire privatif du complexe proportionnellement à sa part dans celui-ci, fixée à l'article cinq ci-avant.

Article 64. ATTRIBUTIONS.

Le gérant a dans ses attributions:

a) l'engagement et le licenciement des femmes d'ouvrage préposées à l'entretien des parties communes et la surveillance de leurs travaux.

b) l'exécution de tous travaux d'entretien ou autres dans les conditions prévues au présent règlement; à cet effet, il commandera tous ouvriers et travailleurs dont le concours sera nécessaire.

c) Les recettes provenant des choses communes;

d) Le bon entretien et le fonctionnement normal de tous services communs et notamment, la commande régulière de combustible et l'entretien constant des installations des ascenseurs et de chauffage central; l'exécution sans retard, des travaux décidés par le conseil de gérance, et par l'assemblée générale.

e) La répartition entre les copropriétaires des dépenses communes, la gestion de la caisse commune ainsi que du fonds de réserve dont il sera question ci-après.

f) l'instruction des contestations relatives aux parties communes, vis à vis des 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 soit par le gérant, soit par le conseil de gérance, à charge d'en rendre compte le plus tôt possible à l'assemblée.

En général, il assure la gestion de tout le complexe.

Il sera dépositaire des clés des robinets et des colonnes montantes. Ces clés devront être conservées dans une armoire vitrée, accessible à tous les habitants de l'immeuble, sous leur responsabilité, en cas d'absence du dépositaire ou d'urgence absolue.

Article 65. Le gérant présente ses comptes trimestriels à chaque propriétaire et usager qui lui remboursera sa part de dépense; il tiendra sa comptabilité suivant un modèle approuvé par l'assemblée générale.

Le gérant présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale.

Le gérant est chargé d'effectuer les recettes qui proviennent des choses communes.

En général, il assure la gestion du complexe et fait rapport au Président ou à l'assemblée des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs; en cas d'urgence il pourra prendre d'initiative, toutes mesures conservatoires.

Article 66. Caisse Commune.

La Caisse est alimentée par les paiements mensuels des copropriétaires. Ces derniers reçoivent un relevé mensuel établi sur formulaire spécial. Si les paiements se font dans la huitaine de la réception du relevé, il est possible qu'il ne soit pas nécessaire de demander de provision aux copropriétaires.

L'assemblée détermine le montant de ces provisions au prorata des parts indivises dans les parties communes. Ces provisions resteront toujours en compte "gérance de la Résidence" et chaque propriétaire soldera son compte des dépenses lui présenté, même si ce compte est apparemment inexact, la rectification pouvant se faire immédiatement après vérification.

Le gérant ouvrira un compte chèque postal ou un compte en Banque sous son nom et avec la mention "Gérance de la Résidence VILLEFRANCHE".

#### Chapitre IV. Dispositions générales.

##### Article 67. Désaccord. Arbitrage.

1°) En cas de désaccord entre plusieurs copropriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le gérant, au sujet de l'interprétation du statut des immeubles ou du règlement d'ordre intérieur, la question sera soumise à l'assemblée générale des copropriétaires.

2°) Au cas où le différend ne serait pas aplani par cette intervention de l'assemblée, il sera soumis à un arbitre que désignera le Batonnier de l'Ordre des Avocats ou le notaire détenteur de la minute du présent règlement général de copropriété.

3°) Cet arbitre agira en amiable compositeur, dispensé des règles et délais de la procédure. Les décisions seront souveraines.

Article 68. Tout ce qui concerne les propriétés privatives doit faire l'objet de discussions directes entre le propriétaire privatif, l'Architecte du complexe et le constructeur de celui-ci.

Article 69. Le présent règlement général de copropriété (statut réel et règlement d'ordre intérieur) restera annexé à un ACTE DE BASE DE LA RESIDENCE VILLEFRANCHE, et sera transcrit avec lui.

Il est obligatoire pour tous les propriétaires actuels et futurs ainsi que pour tout ceux qui posséderont un droit de quelque nature qu'il soit dans le complexe.

Une expédition en sera annexée dans les contrats translatifs de propriété ou de jouissance affectant tout ou partie du complexe.

Toutefois, si une reproduction littérale était estimée trop onéreuse, ces actes devront contenir la mention expresse que les intéressés ont une parfaite connaissance des dits règlements par la communication préalable; qu'ils sont subrogés dans tous les droits et obligations en résultant et qu'ils s'obligent à les respecter et à les faire respecter en leur forme et teneur, par tous les héritiers et successeurs à tout titre quelconque, indivisiblement tenus.

Article 70. Fonds de réserve.

En outre, moyennant accord du conseil de gérance, le gérant peut constituer un "fonds de réserve" qui sera alimenté par des cotisations mensuelles payées par chaque propriétaire. Le montant de ces cotisations sera fixé par le conseil de gérance et la hauteur maximum du fonds de réserve sera déterminée par l'assemblée générale à la majorité simple.

Ce fonds reste acquis à la communauté, même en cas de revente d'un appartement. Il ne peut servir qu'à la remise en état des parties communes, c'est à dire au paiement des travaux incombant toujours à un propriétaire (et non à un locataire) exemples: peintures extérieures, réparations, toiture, etc.....

Article 71. Non paiement des relevés.

Un compte doit se solder dans la huitaine de la réception.

A défaut de régler son dû dans le délai imparti, le compte sera majoré d'un demi pour cent par quinzaine de retard, au profit du fonds commun, sans préjudice à l'exigibilité du principal, chaque quinzaine commencée étant comptée due en entier.

Dans le cas où le gérant fait les avances de fonds (c'est à dire quand il n'y a pas de provisions versées) les majorations pour retard resteront acquises au gérant.

En outre, après une lettre recommandée restée infructueuse durant trente jours, le gérant pourra bloquer les vannes de distribution d'eau, de gaz et d'électricité du défaillant. Il scellera ces vannes de son sceau et si le propriétaire défaillant brise ses sceaux, il sera passible d'une amende de mille francs par scellé brisé à verser au fonds commun ou à chaque propriétaire, sans préjudice des poursuites judiciaires.

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

Durant la carence du défaillant, les autres propriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses parts, la somme manquante, ce après trente jours de carence.

Si l'appartement du défaillant est loué, le gérant sera en droit d'en toucher le loyer et d'en délivrer quittance en prélevant le montant de son compte impayé et en bloquant le solde s'il y en a un.

Article 72. Dans chaque contrat, les parties devront élire domicile à Liège; cette élection de domicile sera attributive de juridiction.

A défaut de faire cette élection, celle-ci sera de plein droit réputée élue dans le complexe.

Article 73. Déclarations.

Les copropriétaires seront censés parfaitement connaître:

a) les dispositions de la loi du huit Juillet mil neuf cent vingt quatre, complétant les dispositions du Code Civil relatives à la copropriété, loi à laquelle ils entendent se référer pour tout ce qui n'est pas expressément réglé par le présent acte de base;



b) Les avantages et les inconvénients résultant des conventions faites par le présent acte de base qui sont la contrepartie des avantages et inconvénients résultant de la copropriété.

Fait à Liège, le 6 Janvier 1966.

Suivent les signatures.

Enregistré à Liège I. Le II Janvier 1966. vol. IO,  
fol. 88, case I. 18 rôles, sans renvoi, reçu: cent francs.  
Le Receveur (s) BERNARD.

