



210

263. 700

**ACTE DE BASE**

**ET**

**RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE COPROPRIÉTÉ**

**DU**

# **Complexe «Sauvenière»**

**Boulevard de la Sauvenière, 100 à 108**

**à**

**Liège**

**ÉRIGÉ PAR LA**

**S. A. PROMOTION ET ENTREPRISE**

**à Liège**

---

**Études de**

**Maître Michel KLEINERMANN à Liège**

**Maître Pierre BRAAS à Liège**

**Maître Jacques WAHA à Herstal**

**Maître Muller VANISTERBEEK à Bruxelles**

L'AN MIL NEUF CENT SEPTANTE ET UN

LE QUATRE NOVEMBRE

PARDEVANT MAITRES MICHEL KLEINERMANN ET PIERRE BRAAS,  
NOTAIRES A LA RESIDENCE DE LIEGE, MAITRE JACQUES WAHA,  
NOTAIRE A LA RESIDENCE DE HERSTAL ET A L'INTERVENTION DE  
MAITRE PAUL MULLER VANISTERBEEK, NOTAIRE A LA RESIDENCE  
DE BRUXELLES.

ONT COMPARU :

DE PREMIERE PART :

La société anonyme "PROMOTION ET ENTREPRISE ", ayant son siège social à Liège, rue Soeurs de Hasque, n° 1b, constituée aux termes d'un acte reçu par Maître Francis Louveaux, notaire à Bruxelles, le trente et un octobre mil neuf cent soixante-sept, publié aux annexes du Moniteur Belge du dix-huit novembre suivant, sous le numéro 2475-1, inscrite au registre du commerce de Liège, sous le numéro 106.500, dont le siège social a été transféré à Liège, rue Soeurs de Hasque, n° 1b, par décision du conseil d'administration en date du dix-huit décembre mil neuf cent soixante-neuf, publié aux annexes du Moniteur Belge du dix-sept janvier suivant sous le numéro 205-2, dont les statuts ont été modifiés et le capital augmenté, suivant acte reçu par le notaire Michel Kleinermann, à Liège, en date du vingt-neuf janvier mil neuf cent septante et un, publié aux annexes du Moniteur Belge du douze février suivant, sous le numéro 473-1.

Ici représentée par Monsieur Pierre YANS, administrateur de société, demeurant à Cointe-Ougrée, avenue de la Laiterie, n° 44, agissant en qualité d'administrateur délégué de la société, nommé à cette fonction lors de la constitution de la société et ayant les pouvoirs nécessaires.

DE DEUXIEME PART :

La société anonyme "CREDIT COMMUNAL DE BELGIQUE ", ayant son siège social à Bruxelles, 44, boulevard Pachéco, constituée suivant acte reçu par le notaire Bourdin, ayant résidé à Bruxelles, le vingt-huit novembre mil huit cent soixante, dont les statuts, approuvés par Arrêté Royal du huit décembre mil huit cent soixante et publiés au Moniteur Belge du dix décembre mil huit cent soixante, ont été modifiés à diverses reprises et en dernier lieu par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires du vingt-cinq mars mil neuf cent soixante-quatre, constatée par procès-verbal du ministère du notaire Paul Muller Vanisterbeek, à Bruxelles, à la même date et publié aux annexes du Moniteur Belge du premier mai suivant, sous le numéro 11196.

Ici représentée par Monsieur Henry Nicolas Marie Joseph MICHEL, né le vingt-quatre novembre mil neuf cent vingt-quatre, demeurant à Tilff, rue de la Charette, n° 113, en

vertu d'une procuration authentique reçue le trois novembre mil neuf cent septante et un, par Maître Paul Muller Vanisterbeek, notaire à Bruxelles, dont le brevet restera ci-annexé.

-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----

DE TROISIEME PART :

1) Monsieur René Georges Victor HAULT, ingénieur A.I.L.G., né à Liège, le douze octobre mil neuf cent vingt, époux de ----- Madame Claire SAROLEA, demeurant ----- à Herstal, 59, boulevard Albert Ier. Epoux mariés sous le régime de la communauté réduite aux acquêts, suivant acte reçu le vingt février mil neuf cent quarante-cinq par Maître Omer Bertrand, notaire à Liège.

2) Madame Andrée Anne Marie Thérèse HAULT, sans profession née à Spa, le vingt-six juin mil neuf cent douze, et son époux, qui l'assiste et l'autorise, Monsieur Nicolas Marie Ghislain Raymond ROMSEE, notaire, né à Guigoven, le quinze août mil neuf cent sept, demeurant ensemble à Kanne, Op't Broek, n° 381.

Epoux mariés sous le régime de la communauté réduite aux acquêts, suivant acte reçu le dix juillet mil neuf cent trente-trois par Maître Laurend, notaire à Liège.

DE QUATRIEME PART :

L'Association Sans But Lucratif " CENTRE D'ETUDES COOPERATIVES ", en abrégé " C.E.C.", constituée par acte sous seing privé, en date du cinq octobre mil neuf cent quarante-cinq, publié aux annexes du Moniteur Belge du vingt octobre suivant, sous le numéro 2.169.

Ici représentée par Madame Catherine Marie Jacqueline SOUGNEZ secrétaire, épouse de Monsieur André AUGEMBRON, demeurant à Bressoux, rue Président Roosevelt, n° 150.

CHAPITRE I :

Section I : Déclaration d'intention des comparants -  
Engagements divers.

1) La société anonyme "PROMOTION ET ENTREPRISE ", comparante de première part, a manifesté le désir d'ériger à ses frais, risques et périls, en vue de réalisations ultérieures, sur les biens dont la désignation suit, qui sont partie sa propriété et partie la propriété des comparants de deuxième, troisième et quatrième part, et après démolition des constructions encore existantes, ce sur quoi les comparants, chacun en ce qui le concerne, marquent leur accord, un complexe immobilier qui sera régi par l'article 577 bis du code civil relatif à la division horizontale de la propriété et à l'indivision forcée et permanente.

2) Ce complexe, qui sera dénommé "COMPLEXE SAUVENIERE ", s'étendra sur l'assiette des biens ci-dessous décrits et comprendra trois communautés ou groupes :

- a) le groupe hôtel,
- b) le groupe emplacements parking pour voitures,
- c) le groupe locaux commerciaux.

Tels qu'ils sont décrits en détail aux annexes II et III contenant la nomenclature des plans et la description du complexe.

3) En conséquence, en vue d'arriver au résultat escompté, les comparants de deuxième, troisième et quatrième part, marquent :

- leur accord sur le projet de la comparante de première part et conviennent avec elle de la mise en commun des biens leur appartenant, et désignés ci-après ;
- déclarent les affecter suivant la division qui sera opérée ci-après, pour les besoins du complexe à construire, à titre de parties communes de celui-ci et de manière telle que ces biens soient effectivement placés sous le régime de la co-propriété forcée et de l'indivision permanente, et soient subdivisés en fractions indivises, destinées à devenir l'accessoire indispensable des divers éléments privatifs du complexe Sauvenière.

Le présent acte ne constitue pas novation des conventions antérieures, signées entre la société anonyme Promotion et Entreprise et les consorts Hault, comparants de troisième part et entre la société anonyme Promotion et Entreprise et l'A.S.B.L. Centre d'Etudes Coopératives,

comparante de quatrième part, et notamment de l'acte du vingt-cinq septembre mil neuf cent septante et un, en cours de transcription, reçu par les dits notaires Klei-nermann et Jacques Waha soussignés, suivant lequel l'A. S.B.L. Centre d'Etudes Coopératives, a renoncé au droit d'accession lui appartenant sur son terrain ci-après décrit et entre la société anonyme Promotion et Entreprise et la société anonyme Crédit Communal de Belgique, comparante de deuxième part.

4) La société anonyme Crédit Communal de Belgique a manifesté l'intention de devenir propriétaire dans le complexe Sauvenière du groupe "locaux commerciaux", à l'exclusion de l'entité "vitrine", avec les quotités y afférentes, soit cinq mille sept cent vingt ~~-----~~ / cent millièmes des terrains décrits ci-dessous.

5) Les consorts Hault, comparants de troisième part, sub. 1 et 2, ont manifesté l'intention de devenir propriétaires dans le complexe Sauvenière, de vingt emplacements pour voitures avec les quotités y afférentes, soit deux mille quatre cent quatre-vingts / cent-millièmes des terrains décrits ci-dessous, soit en ce qui concerne Monsieur et Madame René Hault, les emplacements numérotés 16 à 20 et 34 à 38 au niveau plus un mètre cinquante centimètres, et en ce qui concerne Madame Ronsée-Hault, les emplacements n° 6 à 15 au niveau plus un mètre cinquante centimètres.

Section II : Désignation et origine de propriété trentenaire des biens constituant le terrain d'assise du complexe.

A. DESIGNATION :

Paragraphe 1

La société anonyme Promotion et Entreprise, comparante de première part, est propriétaire des biens suivants :

VILLE DE LIEGE

1. Un terrain étant l'emplacement d'une maison de commerce et d'habitation avec annexes, jardin et toutes dépendances actuellement démolie, sis, boulevard de la Sauvenière, n° 106, cadastré section E, n° 297/W pour une contenance de deux cent septante mètres carrés.

2. Un terrain étant l'emplacement d'une maison d'habitation avec une petite cour et toutes dépendances, actuellement démolie, sis boulevard de la Sauvenière, n° 104, à l'angle de la rue du Gymnase, cadastré section E, n° 297/U pour une contenance de nonante-deux mètres carrés.

3. Un terrain étant l'emplacement d'une maison d'habitation avec jardinet, actuellement démolie sis rue du Gymnase, n°1, cadastré section E, n° 297/T, pour une contenance de septante-cinq mètres carrés.

4. Un terrain étant l'emplacement d'une maison de commerce et d'habitation avec annexes, dépendances et cour, actuellement démolie, sis boulevard de la Sauvenière, n° 102 et rue du Gymnase, cadastré section E, n° 291/U pour une contenance de trois cent soixante mètres carrés.

5. Un terrain étant l'emplacement d'une maison d'habitation avec dépendances et jardin, actuellement démolie, sis rue du Gymnase, n° 3, cadastré section E, n° 297/V pour une contenance de cinquante-huit mètres carrés.

6. Un terrain étant l'emplacement d'une partie de l'assiette déclassée de la rue du Gymnase, pour une contenance de cent nonante-cinq mètres carrés.

#### Paragraphe 2

La société anonyme Crédit Communal de Belgique, comparante de deuxième part est propriétaire du bien suivant :

#### VILLE DE LIEGE

Une maison d'habitation avec cour et toutes dépendances, sise boulevard de la sauvenière n° 100, cadastrée section E, n° 296/G pour une contenance de cent nonante mètres carrés.

#### Paragraphe 3

Les consorts Hault, comparants de troisième part, sub.1 et 2, sont propriétaires indivis du bien suivant :

#### VILLE DE LIEGE

Un terrain étant l'assiette d'une maison d'habitation actuellement démolie, sis boulevard de la Sauvenière n° 108 cadastré section E, n° 297/N et 297/O pour une contenance de huit cent quarante mètres carrés.

#### Paragraphe 4

L'A.S.B.L. Centre d'Etudes Coopératives est propriétaire du bien suivant :

#### VILLE DE LIEGE

Un terrain étant une partie de l'assiette d'une maison d'habitation actuellement démolie, sis à l'angle des rues Thier de la Fontaine et du Gymnase, où il est côté sous le n° 4, cadastré section E, n° 290/C partie, pour une contenance de six cent quarante-quatre mètres carrés, quarante-trois centimètres carrés.

ORIGINE DE PROPRIETE

L'origine de propriété trentenaire des biens figurant sub A "Désignation" ci-dessus et constituant le terrain d'assise du complexe est reprise à l'annexe n°1, "origine de propriété des terrains d'assise", qui restera ci-annexée, après avoir été signée ne varietur par les notaires et les parties, certifiée véritable et revêtue de la mention d'annexe par les notaires soussignés ; elle constituera avec le présent acte et tous les documents y annexés, l'acte de base du complexe Sauvenière.

Mutations - Renonciation à accession - Engagement - Procuration.I - Mutations.

Compte tenu, comme dit ci-avant, de ce que, la société anonyme Crédit Communal de Belgique, comparante de seconde part, désire devenir propriétaire, dans le complexe Sauvenière à ériger du groupe "locaux commerciaux", à l'exclusion de l'entité "vitrine", avec les cinq mille sept cent vingt/cent-millièmes des parties communes y afférentes, y compris le terrain d'assiette, et de ce que les consorts Hault, comparants de troisième part, désirent comme dit ci-avant, devenir propriétaires, dans le complexe, de vingt emplacements pour voitures, avec les deux mille quatre cent quatre-vingts/cent-millièmes des parties communes y afférentes, y compris le terrain d'assiette, il est convenu et arrêté ce qui suit :

a) la société anonyme Promotion et Entreprise, comparante de première part, cède à titre d'échange à la société anonyme Crédit Communal de Belgique, comparante de deuxième part, qui accepte par l'intermédiaire de son représentant, les cinq mille sept cent vingt/cent-millièmes des biens décrits à la section II, A. Désignation, § 1, ci-avant, étant les parcelles cadastrées section E, n°s 297/W, 297/U, 297/T, 291/U, 297/V et la parcelle étant l'ancienne assiette déclassée d'une partie de la rue du Gymnase ; en contre-échange, la société anonyme Crédit Communal de Belgique cède à la société anonyme Promotion et Entreprise, qui accepte, par l'intermédiaire de son représentant, les cinquante mille nonante-six/cent-millièmes du bien décrit à la section II, A. Désignation § 2, ci-avant, étant la parcelle cadastrée section E, n° 296/G.

Le présent échange a lieu moyennant une soulte de DEUX CENT NEUF MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT QUATRE francs en faveur de la société anonyme Crédit Communal de Belgique qui est à l'instant remise par le représentant de la société anonyme Promotion et Entreprise à celui de la société anonyme Crédit Communal de Belgique, sous forme d'un chèque bancaire -----

dont quittance entière et définitive, sous réserve d'encaissement.

Déclaration pro fisco : les parties déclarent que la valeur vénale du moindre lot est de : NEUF CENT NONANTE DEUX MILLE QUATRE CENT VINGT FRANCS.

b) la société anonyme Crédit Communal de Belgique, comparante de deuxième part cède à titre d'échange aux consorts Hault, qui acceptent, les deux mille quatre cent quatre-vingts/cent-millièmes du bien décrit à la section II, A. Désignation, § 2 ci-avant, étant la parcelle cadastrée section E, n° 296/G, en contre-échange, les consorts Hault cèdent à la société anonyme Crédit Communal de Belgique qui accepte, par l'intermédiaire de son représentant, les cinq mille sept cent vingt/cent-millièmes du bien décrit à la section II, A. Désignation, § 3 ci-avant, étant les parcelles cadastrées section E, n°s 297/N et 297/O.

Le présent échange a lieu moyennant une soulte de QUATRE CENT DOUZE MILLE TROIS CENT QUATRE VINGTS FRANCS en faveur des consorts Hault, qui est à l'instant remise par le représentant de la société anonyme Crédit Communal de Belgique aux consorts Hault, sous forme de chèque bancaire,

-----  
dont quittance entière et définitive, sous réserve d'encaissement.

Déclaration pro-fisco : les parties déclarent que la valeur vénale du moindre lot est de CINQUANTE NEUF MILLE CINQ CENT VINGT Francs.

c) l'association sans but lucratif Centre d'Etudes Coopératives, en abrégé C.E.C., comparante de quatrième part, représentée comme dit est, déclare VENDRE à la société anonyme Crédit Communal de Belgique, comparante de deuxième part, qui accepte par l'intermédiaire de ses représentants, les cinq mille sept cent vingt/cent-millièmes du bien décrit à la section II, A. Désignation, § 4 ci-avant, étant la parcelle cadastrée section E, n° 290/C partie, pour une contenance de six cent quarante-quatre mètres carrés, quarante-trois centimètres carrés.

#### PRIX ET CONDITIONS

En outre, la présente vente est consentie et acceptée pour et moyennant le prix de CENT SEPTANTE ET UN MILLE SIX CENTS FRANCS qui est à l'instant remis au représentant du Centre d'Etudes Coopératives sous la forme de chèque bancaire -----

dont quittance entière et définitive, et aux conditions reprises ci-après, sous réserve d'encaissement.



d) la société anonyme Promotion et Entreprise, comparante de première part, déclare VENDRE aux consorts Hault, comparants de troisième part sub 1 et 2, qui acceptent, les deux mille quatre cent quatre-vingts/cent-millièmes des biens décrits à la section II, A. Désignation, §1, ci-avant, étant les parcelles cadastrées section E, n°s 297/W, 297/U, 297/T, 291/U, 297/V et la parcelle étant l'ancienne assiette déclassée d'une partie de la rue du Gymnase.

#### PRIX ET CONDITIONS

En outre, la présente vente est consentie pour et moyennant le prix de QUATRE CENT TRENTE MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGTS Francs, qui a fait l'objet d'un règlement entre parties et aux conditions reprises ci-après.

e) l'association sans but lucratif Centre d'Etudes Coopératives, comparante de quatrième part, représentée comme dit est, déclare VENDRE aux consorts Hault, comparants de troisième part, sub 1 et 2, qui acceptent, les deux mille quatre cent quatre-vingts/cent-millièmes du bien décrit à la section II, A. Désignation, § 4, ci-avant, étant la parcelle cadastrée section E, n° 290/C partie pour une contenance de six cent quarante-quatre mètres carrés, quarante-trois centimètres carrés.

#### PRIX ET CONDITIONS

En outre, la présente vente est consentie pour et moyennant le prix de SEPTANTE QUATRE MILLE QUATRE CENT Francs, qui a fait l'objet d'un règlement entre parties et aux conditions reprises ci-après.

#### Conditions générales des mutations ci-avant :

Les biens vendus ou échangés le sont sous les garanties ordinaires de droit, quittes et libres de charges hypothécaires ou privilégiées quelconques, sans garantie concernant la contenance exprimée, toute différence en plus ou en moins excédât-elle un vingtième faisant profit ou perte à la partie acquéreur, avec toutes les servitudes actives et passives existant ou pouvant exister.

-----

-----

-----

-----

-----

#### REMPLOI

Monsieur René Hault et Monsieur et Madame Raymond Romsée Hault, comparants de troisième part sub 1 et 2, déclarent que les quotités de terrain par eux acquises et

afférentes aux emplacements pour voitures numérotés six à quinze au niveau plus un mètre cinquante centimètres et seize à vingt et trente-quatre à trente-huit au même niveau le sont à titre personnel par chacun d'eux au moyen de partie du prix de vente des quotités de terrain de l'immeuble 108, boulevard de la Sauvenière, à Liège, qui leur appartient personnellement comme dit à l'origine de propriété faisant l'objet de l'annexe I du présent acte ; que le prix de construction des dits emplacements pour voitures sera payé par eux au moyen du prix de vente des quotités de ce terrain, de manière à ce que les emplacements six à quinze soient propres à Madame Romsée Hault, et les emplacements numérotés seize à vingt et trente-quatre à trente-huit soient propres à Monsieur René Hault, pour tenir lieu de emploi de biens propres aliénés.

Madame Romsée Hault déclare expressément accepter ce emploi.

f) Propriété des terrains d'assiette.

Après les mutations ci-avant, la propriété du terrain d'assiette du complexe à ériger s'établit comme suit :

- 1) la société anonyme Promotion et Entreprise, comparante de première part reste propriétaire des nonante et un mille huit cents/cent-millièmes des parcelles cadastrées section E, n<sup>os</sup> 297/W, 297/U, 297/T, 291/U, 297/V, et des nonante et un mille huit cents/cent-millièmes de la parcelle étant une partie de l'assiette déclassée de la rue du Gymnase ; elle est en outre propriétaire des cinquante mille nonante-six/cent-millièmes de la parcelle cadastrée section E, n<sup>o</sup> 296/G.
- 2) la société anonyme Crédit Communal de Belgique, comparante de deuxième part, reste propriétaire des quarante-sept mille quatre cent vingt-quatre/cent-millièmes de la parcelle cadastrée section E, n<sup>o</sup> 296/G ; elle est en outre propriétaire des cinq mille sept cent vingt /cent-millièmes de l'ensemble des autres parcelles ci-avant décrites sub section II- A. Désignation, et constituant l'assiette du complexe.
- 3) les consorts Haults, comparants de troisième part, restent propriétaires des nonante-quatre mille deux cent quatre-vingts/cent-millièmes des parcelles cadastrées section E, n<sup>o</sup> 297/N et 297/O ; ils sont en outre propriétaires des deux mille quatre cent quatre-vingts/cent-millièmes de l'ensemble des autres parcelles ci-avant décrites sub section II - A. Désignation, et constituant l'assiette du complexe.

4) l'association sans but lucratif Centre d'Etudes Co-opératives reste propriétaire des nonante et un mille huit cents/cent-millièmes de la parcelle cadastrée section E, n° 290/C partie.

II - Renonciation à accession.

A. En vertu d'un acte authentique reçu le vingt-cinq août mil neuf cent septante et un, par les notaires Michel Kleiner mann et Jacques Waha soussignés, transcrit au premier bureau des hypothèques de Liège, le neuf septembre suivant, volume 2428, n° 14, l'association sans but lucratif Centre d'Etudes Coopératives a renoncé purement et simplement au profit de la société anonyme Promotion et Entreprise et des futurs acquéreurs de biens privatifs dans le complexe à ériger, au droit d'accession lui appartenant sur la parcelle ci-avant décrite, cadastrée section E, n° 290/C partie, dont elle est propriétaire ; elle a en outre autorisé la construction du complexe Sauvenière sur son terrain et s'est engagée à vendre aux futurs acquéreurs de biens privatifs dans le dit complexe la quotité de son terrain attachée aux biens privatifs acquis au titre de partie commune générale.

B.1) la société anonyme Crédit Communal de Belgique, comparante de deuxième part, propriétaire de quarante-sept mille quatre cent vingt-quatre/cent-millièmes de la parcelle cadastrée section E, n° 296/G, et des cinq mille sept cent vingt/cent-millièmes de l'ensemble des autres parcelles ci-avant décrites sub section II- A. Désignation et constituant l'assiette du complexe Sauvenière à ériger.

-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----

2) les consorts Hault, comparants de troisième part, propriétaires des nonante quatre mille deux cent quatre-vingts/cent-millièmes des parcelles cadastrées section E, n°s 297/N et 297/O et de deux mille quatre cent quatre-vingts/cent-millièmes de l'ensemble des autres parcelles, ci-avant décrites sub section II A. Désignation, et constituant l'assiette du complexe Sauvenière à ériger .

Déclarent chacun en ce qui les concerne :

a) Renoncer purement et simplement, au profit de la société anonyme Promotion et Entreprise, représentée comme dit est, qui accepte, et des futurs acquéreurs de biens privatifs dans le complexe à ériger, au droit d'accession leur appartenant sur les quotités dont ils sont propriétaires dans les immeubles prédécrits en vertu des articles 546, 551, 552, 553 du code civil.

Toutefois, la société anonyme Crédit Communal de Belgique désirant devenir propriétaire du groupe "locaux commerciaux", à l'exclusion de l'entité "vitrine", dans le dit complexe et les consorts Hault désirant devenir propriétaires de vingt emplacements parking pour voitures dans le complexe déclarent, chacun en ce qui le concerne, réserver à leur profit le bénéfice du droit d'accession sur les constructions et ouvrages qui seront édifiés, mais seulement en tant que ce droit est relatif aux biens privatifs dont ils deviendront propriétaires.

b) Autoriser en conséquence ladite société Promotion et Entreprise, à faire démolir, ..... les dits immeubles, mais ce à ses frais, charges et risques exclusifs.

c) Autoriser en outre, la même société à ériger sur l'assiette des dits immeubles, à ses frais, risques et périls, après démolition des constructions existantes, le complexe dont question ci-avant, et dont la description détaillée figure à l'annexe III ci-après, complexe qui sera soumis au régime de la copropriété et de l'indivision forcée et permanente réglé par l'article 577 bis du code civil ; toutes les contributions, taxes et impositions quelconques auxquelles donneront lieu les dites constructions, seront à charge exclusive du ou des propriétaires de celles-ci.

### III Engagements - Procurations.

Par ailleurs, la société anonyme Crédit Communal de Belgique, comparante de deuxième part, par l'intermédiaire de

son représentant, les consorts Hault, comparants de troisième part, et l'ASBL Centre d'Etudes Coopératives, représentée comme dit est, comparante de quatrième part, chacun en ce qui les concerne :

1) S'engagent à vendre, pour quitte et libre de toute charges privilégiées ou hypothécaires quelconques, aux acquéreurs de biens privatifs que la société anonyme Promotion et Entreprise désignera, la quotité de terrain attachée aux biens privatifs acquis dans le complexe et déterminée par l'acte de base.

2) Les consorts Hault, comparants de troisième part et l'ASBL Centre d'Etudes Coopératives, représentée comme dit est, comparante de quatrième part, chacun en ce qui les concerne, constituent irrévocablement pour leurs mandataires spéciaux:

- a) Monsieur Georges Magnée, premier clerc de notaire, demeurant à Liège, rue Isi Colin, n° 25.
- b) Monsieur Joseph Louis René Mélon, clerc de notaire, domicilié à Liège, rue du Calvaire, n° 27.
- c) Madame Catherine Marie Jacqueline Sougnez, secrétaire, épouse de Monsieur André Augenbron, demeurant à Bressoux rue Président Roosevelt, n° 150.
- d) Monsieur Marcel Boveroux, maître clerc de notaire, demeurant à Herstal, rue Martin Herman, n° 37.
- e) Monsieur Luc Frans Martin Verhasselt, clerc de notaire, demeurant à Bruxelles, avenue Prudent Bols, n° 126.
- f) Monsieur André Charles Jean Marie Julien Sougné, docteur en droit, demeurant à Liège, quai Churchill, n° 23.
- g) Monsieur Maurice Julien Joseph Charles Victor Leclercq, licencié en sciences commerciales et financières, demeurant à Tilff, avenue des Charmilles, n° 17.

Avec pouvoir d'agir séparément ou conjointement et pouvoir de substitution, aux effets de pour eux et en leur nom :

VENDRE, à telles personnes, physiques ou morales, moyennant le prix et les charges, clauses et conditions que les mandataires aviseront, en tout ou en partie, en bloc ou par quotités indivises, les fractions de leurs terrains prédésignés.

FAIRE toutes déclarations relatives à l'origine de propriété et à la situation hypothécaire, stipuler toutes conditions et servitudes, faire toutes déclarations nécessaires, fixer l'époque d'entrée en jouissance et celle du paiement du prix, recevoir les prix en principal, intérêts et accessoires, en donner quittance, avec ou sans subrogation, déléguer tout ou partie du prix de vente aux créanciers inscrits, prendre tous arrangements avec ceux-ci, accepter des acquéreurs toutes garanties mobilières ou immobilières.

DISPENSER le conservateur des hypothèques de prendre inscription pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilège, d'hypothèque et à l'action résolutoire, consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement, consentir à toutes antérior-

rités, parités, restrictions ou limitations d'hypothèque ou de privilège.

CONCLURE tous arrangements, transiger, compromettre au cas ou une ou plusieurs opérations précitées auraient été faites par porte-fort, ratifier celles-ci, signer tous actes modificatifs et/ou rectificatifs au sujet du présent acte et de son règlement général de co-propriété.

AUX EFFETS CI-DESSUS, passer et signer tous actes, documents et pièces, élire domicile et généralement faire tout ce qui sera utile ou nécessaire, même non explicitement prévu aux présentes ; les procurations ci-dessus continueront à sortir leurs effets, même en cas de décès des mandants.

3) En contre-partie de l'engagement de vendre pris par la société anonyme Crédit Communal de Belgique, les consorts Hault et l'ASBL Centre d'Etudes Coopératives, au profit des acquéreurs de biens privatifs dans le complexe à ériger la société anonyme Promotion et Entreprise s'engage à imposer aux dits acquéreurs, à titre de condition essentielle de la vente leur faite par elle, l'acquisition de la quantité de terrain afférente en tant que chose commune générale au bien privatif acquis par eux.

4) Toutes les contestations qui pourraient être soulevées au sujet de ces constructions ou de leurs suites, devront être vidées par la société anonyme Promotion et Entreprise à ses frais, risques et périls.

Elle s'engage à supporter le montant des condamnations éventuelles qui pourraient être mises à charge de la société anonyme Crédit Communal de Belgique, des consorts Hault et de l'ASBL Centre d'Etudes Coopératives, en leur qualité de propriétaires du terrain.

#### Section IV : Désignation et propriété d'assise - plan terrier.

Il résulte de tout ce qui précède, que le complexe à ériger aura pour terrain d'assise les parcelles suivantes, cadastrées section E, numéros 297/W, 297/U, 297/T, 291/U, 297/V, 296/G, 297/N, 297/O, 290/C partie, ainsi qu'une parcelle étant une partie de l'assiette de la rue du Gymnase, le tout ayant une superficie totale et mesurée de deux mille sept cent cinquante-quatre mètres carrés, neuf centimètres carrés, suivant plan terrier dressé le seize septembre mil neuf cent septante et un, par le géomètre expert, B. Curvers d'Eupen, lequel plan restera annexé aux présentes et sera enregistré avec elles après avoir été paraphé ne varietur par les comparants, agissant es dites qualités et les Notaires.

L'origine trentenaire des dits biens figure à l'annexe I ci-après.

L'ASBL Centre d'Etudes Coopératives, de manière pure et simple et de manière partielle, la société anonyme Crédit Communal de Belgique et les consorts Hault, ont renoncé au profit de la société anonyme Promotion et Entreprise, et de toutes autres personnes à désigner par cette dernière au droit d'accession leur appartenant sur les terrains dont ils sont propriétaires et qui sont destinés à constituer l'assiette du complexe à ériger, et ont autorisé celle-ci à faire procéder à la démolition des constructions existantes à ses frais, risques et périls de manière à lui permettre d'ériger le complexe dont question au chapitre I, section I ci-dessus et de devenir propriétaire des trois groupes suivants :

- groupe hôtel,
- groupe emplacements parking pour voitures
- groupe locaux commerciaux.

Elles confirment leur accord de placer l'ensemble des biens leur appartenant respectivement et prédésignés, avec les mitoyennetés existantes avant démolition, sous le régime de l'indivision permanente, en vue de les affecter comme partie commune générale au complexe à ériger et dans les conditions prévues au présent statut.

## CHAPITRE II - PLANS ET AUTORISATIONS DE BATIR

En exécution du programme qu'elle s'est tracé, et en conformité des accords intervenus avec tous les comparants, la société anonyme Promotion et Entreprise, a fait dresser par l'architecte Maurice Mambour à Liège, les plans du complexe à édifier.

Ces plans, dont la société anonyme Promotion et Entreprise dépose à l'instant un exemplaire pour être annexé aux présentes et qui sont conformes à ceux qui ont été approuvés par les autorités compétentes, ainsi qu'elle le déclare, sont repris à l'annexe II " Plans".

L'autorisation de bâtir a été délivrée par les autorités compétentes en date du vingt-sept août mil neuf cent septante et un sous le n° 47.176 B.

## CHAPITRE III : DIVISION DU COMPLEXE.

La société anonyme Promotion et Entreprise, la société anonyme Crédit Communal de Belgique et les consorts Hault d'accord avec l'ASBL Centre d'Etudes Coopératives, déclarent :

Procéder par le présent acte et ses annexes, à la division du complexe en parties privatives, destinées à devenir propriétés privatives, et en parties communes générales et spéciales destinées à être soumises au régime de la copropriété, le tout en exécution de l'article 577 bis du code civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre).

Par l'effet de ces déclarations et en exécution du dit article, il est créé des biens privatifs formant des fonds distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs et par décès, ou de tous autres contrats.

Chacun de ces biens privatifs comprend une partie en propriété privative et exclusive et une quote-part dans les parties communes générales et éventuellement spéciales de l'immeuble, en état de co-propriété et d'indivision forcée et permanente.

En conséquence, chaque bien privatif, tel qu'il sera définitivement délimité et déterminé, soit dans le présent acte, soit dans l'acte notarié constituant le titre de propriété de son acquéreur, formera une entité juridique dans le chef de son propriétaire, comprenant en un ensemble indivisible les parties en propriété privative et exclusive proprement dites et comme accessoires la fraction ci-après fixée dans les parties communes générales et/ou spéciales.

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

#### COMPOSITION DU COMPLEXE

Le " Complexe Sauvenière ", qui s'étendra sur les parcelles de terrain prédécrites, d'une contenance mesurée de deux mille sept cent cinquante-quatre mètres carrés neuf centimètres carrés, comprendra, ainsi qu'il résulte de la volonté des parties et des plans ci-annexés ; trois communautés ou groupes.

1) le groupe hôtel, parfois nommé ci-après "l'hôtel", comprenant l'ensemble hôtel étant essentiellement une partie privative dont dépendent comme dit ci-après un certain nombre de quotités dans les parties communes générales au complexe.

2) Le groupe emplacements parking pour voitures, parfois nommé ci-après " groupe parking " ou " groupe emplacements ", comprenant notamment quatre cent vingtquatre emplacements parking pour voitures et une station-service .

----- A ces biens sont rattachés ainsi qu'exposé dans les présentes, un certain nombre de quotités dans les parties communes générales au complexe, ainsi que dans les parties communes spéciales à ce groupe.



3) le groupe locaux commerciaux comprenant outre un vaste local à usage commercial, un local magasin dénommé "vitrine". A ces biens sont rattachés ainsi qu'exposé dans les présentes, un certain nombre de quotités dans les parties communes générales au complexe.

Chacun de ces groupes est composé d'un ou de plusieurs biens comprenant chacun une partie en propriété privative et exclusive et une quote-part dans les parties communes générales et éventuellement spéciales à chaque groupe, en état de co-propriété et d'indivision forcée et permanente.

Il résulte de ce qui précède, qu'il existe :

a) une co-propriété s'étendant à un ensemble d'éléments limitativement désignés ci-après et dont les pouvoirs sont strictement limités à la gestion des parties communes générales.

b) un groupe hôtel, constituant une propriété privative, avec certaines quotités dans les parties communes générales au complexe, le ou les propriétaires de cette entité réglant souverainement tous les problèmes les concernant, pour tous les éléments privatifs qui le constituent et participant aux décisions collectives uniquement pour les problèmes dépendant de la compétence limitée de la co-propriété générale, pour ce qui concerne les éléments en co-propriété dépendant de ce bien privatif.

c) un groupe emplacements parking pour voitures, constitué par un ensemble de biens privatifs et constituant ensemble une sous-indivision, laquelle règlera selon les règles reprises aux présentes, les problèmes concernant cette sous-indivision et participant aux décisions collectives uniquement pour les problèmes dépendant de la compétence limitée de la co-propriété générale, pour ce qui concerne les éléments en co-propriété dépendant de ces biens privatifs.

d) un groupe locaux commerciaux, constituant une propriété privative, avec certaines quotités dans les parties communes générales au complexe, le ou les propriétaires de cette entité réglant souverainement tous les problèmes les concernant, pour tous les éléments privatifs qui le constituent et participant aux décisions collectives uniquement pour les problèmes dépendant de la compétence limitée de la co-propriété générale, pour ce qui concerne les éléments en co-propriété dépendant de ce bien privatif.

Chacune des communautés est strictement indépendante des autres et ne pourra s'immiscer de quelque manière que ce soit dans la gestion, l'exploitation, l'aménagement, la transformation du ou des biens constituant les autres communautés, sauf ce qui est dit au sujet de l'assemblée générale, pour les problèmes la concernant.

#### CHAPITRE IV: DESCRIPTION DU COMPLEXE

Il résulte de ce qui est dit ci-avant, de l'accord des parties, des plans ci-annexés et du règlement de copropriété dont question ci-après, que le complexe comprend trois groupes, savoir : le groupe hôtel, le groupe emplacements pour voitures, appelé fréquemment le groupe parking et le groupe locaux commerciaux.

Il y a donc lieu de prévoir éventuellement, à côté des parties qui sont communes à l'ensemble du complexe, un ensemble de parties communes spéciales à chaque groupe.

La description du complexe, telle qu'elle résulte des plans faisant l'objet de l'autorisation de bâtir susvantee, est reprise à l'annexe n° III, "description du complexe", qui restera ci-annexée, après avoir été signée ne varietur par les notaires et les parties, certifiée véritable et revêtue de la mention d'annexe par les notaires soussignés ; elle constituera avec le présent acte et tous les documents y annexés, l'acte de base du complexe Sauvenière.

L'ensemble des annexes, forme un tout; elles doivent se lire et s'interpréter les unes en fonction des autres.

#### CHAPITRE V : DETERMINATION DES QUOTITES DANS LES PARTIES COMMUNES GENERALES OU SPECIALES, ATTACHEES AUX BIENS PRIVATIFS.

Comme dit ci-avant, chaque bien privatif comprendra une quote-part dans les parties communes générales et éventuellement spéciales.

La répartition des dites parties communes entre les divers biens privatifs est faite par Promotion et Entreprise, de l'accord des autres comparants, comme indiqué à l'annexe n° IV "tableau des quotités", qui restera ci-annexé, après avoir été certifiée véritable et signée ne varietur par les parties et les notaires et revêtue de la mention d'annexe par les notaires soussignés.

Elle constitue avec le présent acte et les documents y annexés, l'acte de base du complexe Sauvenière.

La société constructrice se réserve le droit, dans le cadre des modifications rendues possibles par les clauses du présent acte, de modifier seule et souverainement la répartition des quotités dans les parties communes générales

ou spéciales des divers biens privatifs, à l'exclusion de l'hôtel, et ce, en procédant mutatis mutandis, comme indiqué au chapitre VIII, paragraphe C du présent acte de base "Edification d'étages complémentaires".

CHAPITRE VI : RENONCIATION A ACCESSION  
AUTORISATION DE BATIR ET DE DEMOLIR  
ENGAGEMENT DE VENDRE - PROCURATION

Paragraphe A :

Compte tenu de tout ce qui précède et après avoir examiné les plans et devis descriptifs des matériaux et travaux, documents dressés par Monsieur l'Architecte Mambour à Liège, pour compte de la société comparante de première part, les autres comparants déclarent marquer leur accord sur ceux-ci, sans responsabilité pour eux.

Les comparantes de deuxième, troisième et quatrième parts autorisent, comme dit ci-après et sous le bénéfice des renonciations à accession

- 1) la démolition, aux risques et périls du constructeur et sous sa responsabilité, des constructions existant sur leur terrain.
- 2) la construction du complexe envisagé.

Paragraphe B :

Dans le but de rendre réalisable le programme de construction du complexe, conformément aux accords ci-avant constatés, les comparants aux présentes sont convenus de ce qui suit :

- 1) Tous les comparants confirment leur accord de placer l'ensemble des terrains leur appartenant respectivement et prédésignés, avec les mitoyennetés existant avant démolition, sous le régime de l'indivision permanente, en vue de les affecter comme choses communes générales à l'immeuble à ériger et dans les conditions prévues au statut immobilier.
- 2) Il résulte des documents cadastraux que l'ensemble des parcelles affectées à la résidence à construire, sont cadastrées à Liège, section E, n<sup>o</sup>s 297/W - 297/U - 297/m - 291/U, 297/V, 296/G, 297/N, 297/O, 290/C partie, le terrain d'assise comprend en outre une parcelle étant une partie de l'assiette de la rue du Gymnase.

Paragraphe C : Engagement de vendre - procuration

L'intention commune des comparants étant que le complexe Sauvenière soit édifié sous le régime de la co-propriété et de l'indivision permanente, (loi du huit juillet mil

neuf cent vingt-quatre, article 577 bis du code civil) et que les éléments privatifs à ériger, faisant partie du complexe Sauvenière puissent être vendus avec les quotités indivises dans les parties communes, en ce compris le terrain d'assiette, la comparante de première part, parfois nommée " la société constructrice ", ou " le constructeur " donne à cet effet tous pouvoirs nécessaires avec faculté d'agir conjointement ou séparément, à :

- 1) Monsieur Maurice Julien Joseph Charles Victor LECLERCQ, administrateur de société, demeurant à Tilff, avenue des charnilles, n° 17.
- 2) Monsieur André Charles Jean-Marie Julien SOUGNE, docteur en droit, demeurant à Liège, quai Churchill, n° 23.

De pour elle et en son nom, VENDRE, selon les règles fixées ci-avant et ci-après, les quotités de terrain lui appartenant, ainsi que les constructions (parties privatives et parties communes y afférentes) qu'elle se propose de réaliser dans le cadre du présent acte et ce, aux prix, charges, clauses et conditions qui seront convenus.

FAIRE toutes déclarations relatives à l'origine de propriété et à la situation hypothécaire, stipuler toutes conditions et servitudes, faire toutes déclarations nécessaires, fixer l'époque d'entrée en jouissance et celle du paiement du prix en principal, intérêts et accessoires, en donner quittance avec ou sans subrogation, déléguer tout ou partie du prix de vente aux créanciers, prendre tous arrangements avec ceux-ci, accepter des acquéreurs toutes garanties mobilières ou immobilières.

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

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

ADOPTER toutes modifications à l'acte de base et au règlement général de co-propriété, aux conditions générales de vente, aux cahier des charges et tous documents, sans aucune réserve ni exception.

AUX EFFETS CI-DESSUS, passer et signer tous actes, documents et pièces, élire domicile, substituer et généralement, faire tout ce qui sera utile ou nécessaire, même non explicitement prévu aux présentes.

## CHAPITRE VII : OBSERVATIONS ET STIPULATIONS DIVERSES

### A. Réunion des biens privatifs

La réunion d'un bien privatif avec le bien privatif correspondant de l'étage supérieur ou de l'étage inférieur, peut être effectuée de manière à former une seule entité.

Cette réunion se fera avec l'accord de l'architecte et de la société constructrice, suivant les directives de l'architecte, pour autant que l'état des constructions le permette, aux frais exclusifs du propriétaire intéressé.

Des biens privatifs contigus, peuvent également être réunis, sous les conditions et réserves ci-dessus exprimées.

Sous les mêmes réserves, il peut être prévu la réunion d'emplacements entre-eux, de façon à constituer une seule entité. Dans ce cas, il peut être envisagé l'incorporation d'une partie de l'aire de manoeuvre, qui serait alors considérée comme à usage privatif, pour la durée de la réunion des emplacements.

Dans des cas bien précis, notamment lorsqu'il n'y a pas d'accroissement de difficultés d'accès aux emplacements voisins et moyennant l'accord écrit du constructeur et de la société exploitante, tout propriétaire ou groupe de propriétaires d'au moins trois emplacements, pourra, à ses frais, faire cloisonner ses emplacements, suivant les directives de l'architecte ou du conseil de gérance.

Dans ce cas et moyennant les mêmes autorisations, le local ainsi constitué pourra être utilisé à d'autres fins qu'à un parking de véhicules, sous réserve de ce qui est prévu ci-après, concernant la destination des différentes parties du complexe.

### B. Extension de locaux privatifs - division des locaux existants.

La société constructrice pourra autoriser l'agrandissement d'un local privatif au détriment d'un autre local privatif, sous réserve des droits acquis par les acheteurs.

Dès lors, les quotités afférentes à chaque propriété privative dans la co-propriété indiquée ci-avant, pourraient ne pas être définitives. Elles seront le cas échéant modifiées et l'acte authentique d'acquisition fixera ces quotités.

Le constructeur se réserve le droit de les déterminer seul.

Les locaux privatifs du rez de chaussée, autres que les emplacements pour voitures, sont susceptibles de division et d'aménagements intérieurs et d'utilisation en fonction des desideratas des acquéreurs.

L'acte de vente sera éventuellement assorti d'un plan qui déterminera la consistance exacte des biens vendus, les quotités dans les parties communes générales ou spéciales seront fixées à ce moment, de manière telle que l'ensemble des quotités prévues pour un groupe de biens au présent acte, ne soit pas dépassé par l'addition des quotités attribuées aux divers locaux le constituant.

### C. Construction d'étages supplémentaires.

A. La société constructrice se réserve, si la Ville de Liège et les autorités compétentes donnaient leur autorisation à ce sujet, de construire deux étages supplémentaires sur la partie du complexe affectée à usage de parking, à son profit et charges exclusives, et ce, pendant les vingt-sept années qui suivront l'agrégation définitive du complexe.

Dans ce cas, il est stipulé dès à présent, et pour lors :

1) que les quotités afférentes à chaque propriété privée, à l'exclusion de l'hôtel, dans la co-propriété générale du complexe ou dans les parties communes spéciales au groupe intéressé, telles que ces quotités sont déterminées au présent acte de base, seront modifiées de même que la contribution aux charges communes relatives à chacune de ces propriétés.

2) que la construction d'un nombre supérieur d'étages entraînera une modification par voie de diminution du nombre de quotités attachées à chaque bien, sauf l'hôtel et le groupe locaux commerciaux, dans la co-propriété générale et spéciale, diminution que la société Promotion et Entreprise se réserve exclusivement le droit de fixer, mais qui ne pourra en aucun cas réduire le nombre de quotités afférentes à l'hôtel.

3) que les quotités dans la co-propriété, seront en ce cas révisées et souverainement fixées par la société Promotion et Entreprise, qui se réserve exclusivement le droit dans l'acte authentique qui constatera définitivement le nombre des étages de l'immeuble et les modifications apportées par voie de conséquence au statut immobilier.

4) que les co-propriétaires, à l'époque de ces modifications auront l'obligation d'apporter à la première demande qui leur sera faite par le constructeur, leur concours à cet acte et qu'en tout état de cause, la modification survenue au nombre -----

d'étage et aux quotités en co-propriété, n'entraînera pas de modifications quelconques, soit en plus, soit en moins des prix payés par les co-propriétaires lors de leur acquisition, même en cas de cession de quotités.

5) que le délai prévu pour l'exécution de la construction sera, comme dit ultérieurement, revu en fonction des travaux nécessités par cette construction.

6) que le constructeur devra cependant procéder à cette édification de manière telle qu'il soit évité de porter un préjudice anormal à l'exploitation du parking, des commerces prévus au rez de chaussée et de l'hôtel.

7) Il sera procédé de façon identique en cas d'aménagement de tout ou partie de la toiture en parking, faculté que se réserve donc le constructeur dans les mêmes conditions et les mêmes limites ou dans l'hypothèse où il s'avèrerait possible, lors de la construction, de prévoir la création d'emplacements parking supplémentaires, notamment par modification des parties communes ou extension des zones de construction.

B. La construction éventuelle d'étages supplémentaires, en ce qui concerne le groupe hôtel pourra, si la Ville de Liège et les autorités compétentes y marquent leur accord, être décidée par le ou les propriétaires de l'hôtel, étant entendu que cet exhaussement n'entraînera aucune modification dans les quotités des parties communes générales de l'ensemble du complexe.

#### D. Sécurité civile

Dans tous les cas où l'usage d'un abri serait nécessaire, il serait constitué par les locaux du sous-sol (à moins deux mètres soixante centimètres), des portes étanches ou des sorties de secours seraient aménagées en temps opportun.

#### E. Modifications en cours de construction ou ultérieurement en cas d'exhaussement ou d'extension.

##### a) Modification des plans en cours d'exécution

Le constructeur se réserve le droit, notamment si les impératifs de la construction ou des ventes le requièrent, ou si une modification était imposée en cours de construction par l'une ou l'autre administration ou régie compétentes, de modifier la configuration, la composition et la surface des parties communes du complexe, ainsi que l'implantation, l'emplacement, le nombre et la numérotation des emplacements pour voitures et autres biens privés, à l'exclusion des biens constituant l'hôtel.

En ce cas, si besoin est, les quotités afférentes à chaque propriété privative dans les parties communes générales, excepté celles afférant à l'hôtel, pourraient être révisées et les co-propriétaires devront apporter leur concours aux actes à dresser, pour mettre la situation en concordance avec les modifications apportées.

Les frais de ces actes seront supportés par le constructeur. Enfin, sous la même réserve, la société constructrice se réserve le droit d'apporter toutes modifications aux façades, aux accès d'un étage à l'autre, aux accès à la toiture, à la communication extérieure avec les immeubles voisins, sous réserve de l'accord du propriétaire de l'hôtel, si ces modifications affectent l'hôtel, son exploitation ou l'occupation paisible des chambres ou se rapporte notamment à l'entrée du parking. La procédure à suivre au cas où l'une des modifications visées ci-avant viendrait à être réalisée, serait, mutatis mutandis, celle décrite sub C ci-avant "Construction d'étages supplémentaires".

#### b) Modification des matériaux employés

Sauf en ce qui concerne l'hôtel, la société constructrice se réserve le droit d'apporter en cours de construction des changements qu'elle jugerait utiles ou nécessaires, ou de remplacer certains matériaux par d'autres, de qualité égale ou supérieure, et de valeur esthétique équivalente, ce dont elle sera seule juge.

Ces changements pourront notamment provenir, soit des nécessités économiques, absence du marché des matériaux prévus, diminution de la qualité des fournitures, délais de livraisons incompatibles avec l'avancement des travaux etc..) soit de l'absence, défaillance ou faillite de l'entrepreneur sous-traitant désigné.

Ces changements seront portés à la connaissance des acheteurs, soit individuellement, soit à la première assemblée. Ces changements ne pourront avoir pour effet de nuire à la solidité de l'immeuble ou d'entraîner pour les parties privatives et les parties communes y afférentes des différences de mesurages de plus de six pour cent.

Il est fait observer que les cotes données aux plans, admettent une tolérance de six pour cent de différence entre ces mêmes plans et l'exécution, sans qu'il y ait lieu à indemnité en faveur de la partie acquéreuse.

#### c) Modifications dans les parties privatives

Sauf pour les emplacements de parking, mais sous réserve de ce qui est dit ci-avant, et ce qui sera stipulé dans les actes authentiques d'acquisition, tout acquéreur de bien privatif est en droit de demander des modifications



dans les parties privatives, sous réserve de l'accord du constructeur et de l'architecte. Toutefois, ces changements même s'ils sont acceptés en principe par la société constructrice, ne pourront avoir pour effet de retarder ni l'exigibilité des tranches normales de paiements, ni l'avancement régulier des travaux, notamment toutes contestations quant au coût des modifications ou quant à des considérations techniques subjectives, ne pourront être invoquées par le client pour suspendre son paiement.

De même, pour ne pas nuire à la co-propriété et si les parties intéressées ne réussissent pas à se mettre d'accord dans un délai de trois mois à dater de la première offre de prix pour modification, la société constructrice aura le droit de faire parachever le local, sans indemnité, dans les normes standard prévues au descriptif et d'en exiger le paiement.

Ces modifications ou travaux supplémentaires peuvent le cas échéant, faire l'objet d'une prolongation du délai d'achèvement des travaux. Un dédit de dix pour cent sera retenu sur tous travaux ou sur fournitures non effectuées à la demande de l'acquéreur.

Tous travaux de fournitures supplémentaires, de remplacements ou autres, seront majorés de dix pour cent pour frais d'honoraires de l'architecte, sans aucune compensation entre les comptes résultants des travaux non effectués ou supplémentaires.

Ces modifications ou travaux supplémentaires, feront l'objet d'une commande écrite et signée pour accord par l'intéressé et le constructeur. Il ne sera donné aucune suite si le bon n'est pas signé. Le coût de ces modifications sera réglé directement entre le client et le constructeur, après visa de l'architecte.

## F. Divers

### a) réserve de mitoyenneté.

Sauf en ce qui concerne la quotité des murs attachée à l'hôtel, la société constructrice se réserve le droit exclusif de percevoir à l'avenir la créance afférente à la mitoyenneté des murs pignons à édifier à cheval sur les limites séparant le terrain d'assiette du complexe des fonds limitrophes.

Cette réserve a uniquement pour but de lui permettre de toucher à son profit exclusif, l'indemnité qui serait due par les constructeurs sur fonds voisins, qui utiliseraient ces murs.

La dite société aura seule le droit de procéder au mesurage et à l'estimation ainsi qu'au transfert de cette mitoyenneté et d'en toucher le prix et délivrer quittance.

Si, pour un motif quelconque, l'intervention des co-propriétaires était jugée nécessaire ou souhaitable pour assurer la perfection de l'opération, ceux-ci devraient gratuitement prêter le concours qui serait requis d'eux. Pour le surplus, les murs mitoyens sont partie commune générale.

b) réserve de publicité - non concurrence.

Il ne peut être fait sur le toit et les façades du complexe, ou à l'intérieur de la partie du complexe affectée à l'usage de parking, par quiconque, aucune publicité pour des firmes ou pour des produits en concurrence avec les sociétés ou personnes exploitant l'hôtel, la station service, et les locaux commerciaux, ou avec des services ou produits habituellement vendus ou à vendre dans un hôtel, une station service, le crédit communal, une banque ou société financière, sous réserve de ce qui est dit ci-après au paragraphe H - servitudes diverses - 5).

Cette publicité ne peut nuire à l'aération et à l'éclairage naturels du parking ou de l'hôtel, ni constituer une gêne pour les occupants de l'hôtel.

Les emplacements sur les façades réservés à la publicité pour chaque groupe, sont indiqués aux plans ci-joints. Pour le surplus, les modes ou types de publicité employés en façade Boulevard de la Sauvenière, devront être soumis à l'agrément préalable du propriétaire de l'hôtel, qui devra motiver son refus éventuel.

c) direction des travaux - visite du chantier.

L'architecte prédésigné a la direction des travaux jusqu'à l'agrément définitive. Sauf en ce qui concerne l'hôtel et la station service, seul le constructeur, l'architecte auteur des plans et les entrepreneurs adjudicataires, auront accès au chantier pendant la durée des travaux, ainsi que l'exploitant des parking désigné par la société constructrice.

Le co-propriétaire qui voudrait recourir à son propre sous-traitant pour certains travaux de finition est tenu d'imposer à ce dernier de prendre accord préalable avec l'entrepreneur général, afin d'assurer une bonne coordination des travaux et le respect des impératifs du chantier. L'agrément de ce sous-traitant sera soumise à l'approbation de la société constructrice, qui se réserve le droit de l'accepter ou de le rejeter.

d) décoration privative.

Il est spécialement stipulé que les peintures intérieures des locaux privatifs, ainsi que la décoration des murs et plafonds, doivent être envisagées par les acquéreurs comme une mise en état d'habitabilité des biens privatifs.

Au moment de la mise à disposition, les divers matériaux employés n'ont pas encore subi leur retrait normal et les effets de tassement de l'immeuble.

En outre, ils peuvent être soumis à des périodes de séchage accéléré ou de chauffage.

Il est donc normal que des fissures d'enduits ou des retraits de menuiseries soient constatés après un laps de temps plus ou moins long.

A la réception définitive, ces fissures et retraits seront corrigés par le constructeur. Toutefois, la restauration des peintures, y compris les plafonds et papiers peints, ne peut être mise à la charge du constructeur, lors de cette réception définitive.

Il est donc conseillé aux acquéreurs de ne pas engager des travaux coûteux de décoration avant ladite réception définitive. D'autre part, l'acquéreur qui désire faire vitrifier ses parquets, effectuera ce travail à ses frais, risques et périls. Au cas où une réparation de parquet deviendrait nécessaire, si celle-ci est supportée par le constructeur, ce dernier n'interviendra en rien dans les frais occasionnés par une revitrification générale éventuelle du local où la réparation a été effectuée.

#### e) contrats

Sauf en ce qui concerne l'hôtel et la station service lors de la livraison des biens privatifs, les acquéreurs devront reprendre ou continuer jusqu'à leur expiration les contrats conclus par le constructeur, en cours de travaux, soit avec les compagnies d'assurances, soit avec les sociétés pétrolières, soit avec les sociétés agréées pour l'entretien technique des ascenseurs, soit avec les sociétés chargées de la vente ou la location des compteurs de chaleur, calorimètres ou autres, la présente énumération étant exemplative et non limitative. Toutefois, le propriétaire de l'hôtel devra poursuivre pour sa part le contrat d'assurance-incendie souscrit par le constructeur, qui devra obtenir l'accord du propriétaire de l'hôtel avant de souscrire cette police. Il en sera de même pour le propriétaire de la station-service, et des locaux commerciaux réservés à l'agence bancaire ou société financière.

#### f) dépôt pour minute du cahier descriptif du complexe

La construction, l'aménagement et l'équipement du complexe, sont détaillés dans leurs dispositions générales et sous réserve de modifications, dans le cahier descriptif dressé par l'architecte de l'immeuble, lequel sera déposé au rang des minutes du notaire Michel Kleinermann soussigné.

g) réunion des parties communes.

Si dans l'avenir, le programme de Promotion et Entreprise venait à comporter l'édification, l'acquisition, la transformation, l'aménagement ou la location d'immeubles joignant le présent complexe, à quelque niveau que ce soit, elle aurait le droit, tant pour elle-même que pour ses ayants-causes, ou tous tiers, à qui elle céderait ce droit et sans indemnité au profit des co-propriétaires du complexe Sauvenière, de faire communiquer entre elles toutes les parties communes des deux complexes de manière à en faire un usage commun en percant les murs mitoyens et permettant donc l'utilisation commune aux deux complexes actuel, ainsi que de toutes autres parties ou services communs.

Dans ce cas, Promotion et Entreprise, déterminera la répartition entre tous les usagers, des charges d'entretien et de réparation de ces parties communes ou d'usage commun, intervenant à ce titre comme mandataire de la copropriété, pour régler souverainement, lors de l'acte de base du complexe voisin, les modalités d'intercommunications, créant à cet effet toutes servitudes éventuelles.

Toutefois, il ne pourra être fait de publicité pour des firmes et pour des produits en concurrence avec les sociétés exploitant la station service, l'hôtel et l'agence bancaire ou société financière, ou avec des produits habituellement vendus ou à vendre dans un hôtel ou une station service, sur les façades ou les toitures du complexe, ainsi mis en communication avec le complexe Sauvenière. Il ne pourra en outre être exploité dans ce complexe mis en communication, aucun restaurant, hôtel, ou débit de boisson, sans l'accord du propriétaire de l'hôtel du complexe Sauvenière, ni de parking ou station-service, sans l'accord des exploitants de ces entités ; de même, aucune agence bancaire, de caisse d'épargne ou d'autre société financière ne pourra être exploitée sans l'accord préalable de la société anonyme Crédit Communal de Belgique.

h) servitudes diverses

La construction de l'immeuble objet du présent acte peut amener l'existence d'un état de choses constitutif de servitudes entre les divers fonds qui le composent et entre les fonds privatifs et communs et les fonds voisins. Ces servitudes prendront naissance dès la vente d'une partie privative à un tiers, elles trouveront leur origine dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du code civil. Il en est notamment ainsi de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes et entre les deux complexes que révéleront les plans et leur

exécution au fur et à mesure de la construction ou encore de l'usage des lieux.

Il en est notamment ainsi :

1) des vues droites et obliques, prises d'air et de jour qui pourraient exister d'une partie privative à l'autre et d'une co-propriété à l'autre et d'une co-propriété à une partie privative.

2) des communautés de descentes d'eaux pluviales et résiduaires d'égoûts, etc...

3) du passage des canalisations aéras et conduites de toute nature, y compris celles venant des locaux à usage de bureaux ou appartements ou flats, ou de l'hôtel, afin de desservir ces locaux (eau-gaz-électricité-téléphone-antennes, etc...) leur libre usage ne peut être en rien entravé, les propriétaires devront se prêter aux travaux nécessités par l'usage, les réparations et entretien, renouvellement de ces canalisations et conduites, laissant le libre accès par leur propriété privative.

La toiture de la partie parking est grevée d'une servitude pour permettre les déménagements indépendamment de son utilisation éventuelle pour le parking.

4) tous les emplacements du parking sont grevés d'une servitude permettant le passage des véhicules et passagers lors des manoeuvres, en vue de prendre place sur l'emplacement du parking ou le quitter.

5) il est stipulé, relativement à l'activité commerciale qui sera exercée dans le complexe, qu'est proscrit l'exercice d'un commerce entrant directement en concurrence avec celui exercé habituellement dans une station service, un hôtel, un café, un restaurant, et une agence bancaire. Toutefois, il pourra être procédé au sein du groupe hôtel à des opérations de change de monnaies étrangères, d'encaissement de chèques, etc... ce dans le cadre des opérations financières courantes habituellement traitées dans un hôtel.

6) il ne pourra être utilisé pour le chauffage du bâtiment pour autant qu'il soit réalisé au moyen de produits pétroliers, et à l'exclusion des locaux bénéficiant d'une installation de chauffage extérieur, que des produits d'une marque identique à celle de la station service, sauf en ce qui concerne l'hôtel, et les locaux ----- réservés au Crédit Communal de Belgique ou à l'agence bancaire ou financière. Cette condition devra être stipulée expressément dans le contrat de fourniture.

Ces produits devront être livrés au tarif officiel en vigueur le jour et à l'endroit de la livraison.

De ce prix, seront déduites les remises éventuellement accordées à ce moment et à cet endroit par les grandes sociétés pétrolières, pour des qualités et quantités semblables. Ces remises sont une condition essentielle de l'action de cette servitude.

7) des servitudes créées à l'annexe III "description du complexe".

#### CHAPITRE VIII : REGLES RELATIVES A LA VENTE DES BIENS PRIVATIFS A CONSTRUIRE

Le complexe à ériger par la société constructrice est destiné à la vente des biens privatifs, tels qu'ils sont déterminés ci-avant, chacun des dits biens possédant une quote-part dans les parties communes générales du complexe et éventuellement dans les parties communes spéciales de l'entité qui le concerne.

La société constructrice procédera à la vente, soit des biens privatifs construits et parachevés, soit des biens privatifs en cours de construction.

Dans le cas où la vente portera sur des biens privatifs en cours de construction, il sera tenu compte des règles clauses et stipulations suivantes :

- 1) le contrat de vente sera conclu au moment où l'amateur manifestera son intention d'acquérir les quotités du sol afférentes au bien privatif acquis.
- 2) la détermination exacte des biens privatifs acquis sera faite à ce moment et en même temps seront notamment précisées les modifications éventuelles des biens privatifs acquis ou relatives à l'incorporation de plusieurs biens privatifs en un seul, sous les conditions prévues tant aux présentes qu'au règlement général de co-propriété.
- 3) le prix de vente du bien privatif comprend le coût de la construction et du parachèvement, honoraires de l'architecte compris, tant de la quote-part des parties communes y afférentes, que des parties privatives. Il sera fixé au même moment.
- 5) l'acquéreur contractant en cours de construction, devra payer lors de la signature de l'acte authentique d'achat, la contre-valeur des travaux déjà exécutés à ce moment concernant le bien acquis, en même temps que le prix de la quotité de terrain y afférente.

La société constructrice devra construire, ce à quoi elle s'engage expressément, au minimum sur la base du cahier descriptif, établi par Monsieur l'Architecte Mambour à

Liège, et conformément à la description faite par lui des matériaux à mettre en oeuvre et des fournitures à faire. Un exemplaire de ce cahier descriptif sera déposé au rang des minutes du notaire Michel Kleinermann soussigné.

Les plans et bordereaux décrivant l'exécution et l'emplacement de l'ossature en béton armé, seront censés connus de l'acquéreur et pourront être consultés au bureau de l'ingénieur et de l'architecte. En ce qui concerne le groupe hôtel et le groupe locaux commerciaux, les constructions seront érigées sur base d'un cahier descriptif spécial, qui sera annexé, soit aux présentes, soit à l'acte constituant le titre de propriété des dits biens privés .

La société constructrice s'engage dès à présent, y obligeant solidairement et indivisiblement ses ayants-cause, à construire et parachever le complexe suivant les plans et cahier des charges susvisés, de la manière suivante, sauf stipulations contraires des actes authentiques de vente.

a) les biens privés :

- Les emplacements pour voitures, dans le délai de quatre cents jours de travail effectif, à compter du début des travaux de constructions.

- Les autres biens privés, en fonction et selon les accords passés entre le ou les acquéreurs et le constructeur.

b) les parties communes autres que celles afférentes au groupe parking.

Dans le délai de six mois à compter de l'expiration du délai ci-dessus. Toutefois, les délais d'achèvement seront prolongés du nombre de mois perdus par suite de cas fortuits ou de force majeure (grève générale ou partielle, lock-out, guerre, troubles, pluies persistantes, gelées ou tous autres événements indépendants de la volonté du constructeur).

Les délais initiaux d'achèvement, seront également prolongés le cas échéant, du nombre de journées requis pour la réalisation d'un étage supplémentaire d'extension ou de modifications et variantes, si celles-ci sont réalisées dans les conditions définies à l'acte de base.

En ce qui concerne les acquéreurs de biens privés, autres que les emplacements pour voitures, le délai sera également prolongé suivant l'importance des travaux supplémentaires qui auront été commandés au constructeur, lequel fixera la durée de cette prolongation.

5) La cessation de l'activité de l'entrepreneur général, quelle qu'en soit la cause, ne pourra mettre fin au contrat intervenu, ses ayants-cause, ayants-droit et successeurs à tous titres devront prendre les mesures nécessaires pour assurer l'exécution du contrat. En conséquence, en cas de défaillance de l'entrepreneur, la construction du groupe hôtel ---- pourrait être poursuivie par le seul propriétaire de cette entité, sans avoir à se préoccuper des autres groupes, mais en respectant les plans ci-annexés.

Paiement du prix : Le montant du prix de la quotité de terrain et de la construction des parties privatives et des parties communes y afférentes, additionné, formera le montant total des sommes à payer par l'acquéreur et suivant les modalités fixées par la société anonyme Promotion et Entreprise.

Toutes sommes devront être payées franches et exemptes de toutes retenues et d'impôts mis ou à mettre en bonnes espèces ayant cours légal en Belgique, comme suit : a) la partie afférente aux quotités dans le terrain au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique de vente, en mains des vendeurs ou de leur mandataire. b) la partie afférente aux constructions proprement dites, au siège de la société constructrice. A ce sujet, l'acquéreur sera avisé par écrit, quinze jours à l'avance au moins, de la date du paiement à faire par lui.

Les obligations contractées par les acquéreurs sont solidaires et indivisibles entre-eux, s'ils sont plusieurs pour le même bien ; elles seront solidaires et indivisibles pour leurs héritiers ou ayants-cause.

Toutes sommes non payées à leur échéance seront à partir de celle-ci, productives de plein droit et sans mise en demeure , par la seule échéance de leur terme, d'un intérêt net de tous impôts mis ou à mettre, au taux de huit et demi pour cent l'an, depuis l'échéance jusqu'au paiement.

En outre, après un commandement resté infructueux durant quinze jours, tout le montant du prix de vente restant dû au moment du commandement, sera de plein droit exigible et productif d'intérêts net de tous impôts mis ou à mettre, au taux de huit et demi pour cent l'an, depuis le commandement jusqu'au jour du paiement. Cette exigibilité sera acquise même si les travaux ne sont pas arrivés au stade prévu pour rendre les paiements exigibles.



La raison en est que, dans un immeuble divisé selon le régime de la co-propriété, le défaut de paiement doit être sanctionné sévèrement, la carence dans les paiements risquant de nuire à la collectivité en mettant la personne qui a pris l'initiative de l'opération dans des difficultés de trésorerie, en la mettant dans l'impossibilité de régler régulièrement les entrepreneurs et les fournisseurs, ce qui peut donner lieu, soit à l'arrêt des travaux, soit au retard dans leur exécution.

Pour sûreté et garantie du paiement du solde du prix de vente, Monsieur le Conservateur des hypothèques prendra comme de droit, sauf dispense expresse de la société venderesse, inscription d'office au profit de cette dernière, ce qui lui conservera le privilège, l'hypothèque et l'action résolutoire. L'acquéreur, sauf celui de la station-service, ne pourra aliéner, ni hypothéquer son bien avant d'avoir réglé intégralement le prix de vente et le prix du contrat d'entreprise, s'il y en a un, les suppléments éventuels et la taxe à la valeur ajoutée.

Dans le cas où un acquéreur, après avoir réglé la promesse de vente refuserait de passer dans les délais prévus (soit au maximum trois mois) son acte d'acquisition authentique, il aurait à payer outre les droits, frais et accessoires, pour ce refus, une indemnité fixée forfaitairement à dix pour cent de son prix d'acquisition.

Toutefois, si l'acquéreur était obligé, pour régler son prix, de recourir à un emprunt, la société constructrice consentira à renoncer au profit du créancier, à son privilège et à son action résolutoire et, le cas échéant, à lui céder son rang d'inscription, mais à condition expresse que :

- 1) le montant des fonds empruntés soit suffisant pour permettre à l'acquéreur de payer intégralement les prix et les frais et accessoires de son acquisition.
- 2) le bailleur de fonds accepte la délégation donnée par l'acquéreur au profit de la société constructrice, sur le montant emprunté, de manière telle que les fonds soient remis à cette dernière directement par le bailleur de fonds au moment des dates des échéances des dits prix, frais et accessoires.

En cas de défaut de paiement et après un commandement resté infructueux durant trente jours, la société constructrice aura le droit, soit de demander la résolution des contrats de vente avec dommages et intérêts, soit de poursuivre l'exécution par toutes voies de droit.

Elle aura également dans ce cas le droit de faire vendre tous biens meubles et immeubles de l'acquéreur, sans devoir justifier l'insuffisance de la valeur du bien hypothéqué, et ce, par dérogation aux dispositions de l'article 1563 du code judiciaire.

Il est expressément prévu et accepté par les co-propriétaires acheteurs, que la mise à disposition du bien privatif par le constructeur, suppose le paiement complet du prix et de ses accessoires, ainsi que des frais de raccordement ou à leur défaut, des provisions réclamées ; les engagements particuliers pouvant intervenir entre les acheteurs et des organismes de prêts hypothécaires, ne pourront en aucun cas être opposables au constructeur et constituer dérogation à la règle ci-avant.

Si un emplacement parking n'est pas totalement payé à l'époque prévue pour la mise à disposition et que cet emplacement est loué à la société exploitant le parking, le constructeur a le droit de percevoir le loyer à titre de pénalité et ce, jusqu'à règlement définitif, cela sans compensation et sans préjudice à l'exigibilité immédiate.

#### Agréation

Il y a lieu de remarquer que l'immeuble est composé de deux éléments bien distincts : l'un de ces éléments concerne les divers biens privatifs à l'exclusion des emplacements parking. La livraison agréation de l'élément privatif se fera exclusivement entre la société comparante de première part et le propriétaire de l'élément privatif.

L'autre élément est constitué des parties et appareils communs au groupe parking et des emplacements parkings.

Ces biens feront l'objet d'une double agréation. La première aura lieu dès achèvement des travaux par l'architecte auteur du projet, et le délégué désigné à cette fin par la firme exploitant le parking, elle aura pour but de constater que le parking est en état d'être exploité ; la seconde aura lieu dans les six mois qui suivront la mise en exploitation du parking.

L'assemblée des co-propriétaires, qui devra être réunie à cet effet, devra notifier par lettre recommandée à la société constructrice, l'identité du délégué désigné pour l'agréation des parties communes et les emplacements parkings.

A défaut d'avoir fait dans ledit délai cette notification, pour quelque motif que ce soit, ou à défaut par le délégué nommé de se mettre à la disposition de la société constructrice, dans les quinze jours qui suivent sa nomination, pour procéder à l'agréation.

Elle pourra faire procéder à l'agréation irrévocablement au nom de tous les co-propriétaires, par la

personne qui serait désignée à sa requête par le président du tribunal de première instance de Liège. Le procès-verbal de l'agrément ainsi établi sera opposable à tous les co-propriétaires sans autre formalité.

Qu'il s'agisse de livraison d'un élément privatif ou des parties communes, il sera procédé comme suit :

Dès achèvement de l'ouvrage, la société constructrice en avisera l'acquéreur, s'il s'agit de parties privatives autres que des emplacements pour voitures ou le président de l'assemblée, si elle est déjà constituée. S'il s'agit de parties communes ou d'emplacements parking, la société vendeuse convoquera les co-propriétaires à une assemblée générale, ayant pour ordre du jour de désigner le délégué chargé d'agréer les parties communes et de lui donner les pouvoirs nécessaires à cet effet.

Il sera ensuite procédé à l'agrément, au moyen d'un procès-verbal dressé en triple exemplaires, chacun des exemplaires signé par la société constructrice et par le propriétaire, s'il s'agit d'un élément privatif autre que les emplacements pour voitures, ou par le délégué des co-propriétaires s'il s'agit des parties communes ou d'emplacements parking, ainsi que l'architecte auteur des plans.

La société comparante de première part, le propriétaire ou le délégué des co-propriétaires, recevront chacun un exemplaire de ce procès-verbal, de même que l'architecte.

S'il résulte du procès-verbal que l'oeuvre est conforme, l'agrément sera définitive ; si au contraire, il y a des réserves, elles seront libellées clairement et le nécessaire devra être fait dans un délai maximum de un an pour mettre l'ouvrage en état.

Passé ce délai, et sans réserves expresses, l'agrément sera définitive. Le fait de l'exécution des retouches ou des travaux de redressement, sera établi par l'architecte.

La prise de possession d'une partie privative avant l'agrément, comme il est dit ci-dessus, vaut également agrément définitive de ces parties privatives, sauf pour les emplacements parkings.

Ne pourra être considéré comme entravant une agrément, le fait que les essais de chauffage doivent être postposés à une saison plus favorable pour être probants.

Les contestations relatives à l'agrément, qui portent sur le parachèvement ou sur les malfaçons qui pourraient mettre obstacle à l'occupation et à l'usage de l'immeuble ne pouvant être invoquées pour retarder le paiement, le seul fait de la signature de l'acte d'achat emporte de plein droit agrément et acceptation des travaux exécutés au jour de l'acte de vente.

Après agréation définitive des parties privatives ou communes, la société constructrice ne sera plus tenue des vices apparents, conformément à l'article 1642 du code civil.

Elle restera toutefois tenue des vices cachés, en exécution de l'article 1643 du code civil, mais en ce qui concerne les entrepreneurs intervenants, la durée de cette garantie est limitée à celle qu'elle reçoit d'eux.

La durée de cette garantie ne pourra jamais excéder en tous cas :

- dix ans, pour les travaux du gros oeuvre et de toiture
- deux ans, pour les matériaux de revêtement des façades
- la durée donnée par les chambres syndicales professionnelles, pour des ascenseurs, plomberies, chauffage central, électricité, pavement, carrelage, peintures etc..

La garantie prend cours à la date de l'agréation définitive et prend fin automatiquement à l'expiration des délais ci-dessus. Elle est limitée au remplacement ou à la réfection des ouvrages ou appareillages défectueux, à l'exclusion de toute indemnité quelconque.

Les actions pour vices, devront être intentées avant l'expiration des délais ci-dessus, à peine de forclusion, conformément à l'article 1658 du code civil.

Remarque :

Les frais de chauffage accéléré, en vue de l'assèchement du chantier, avant la mise à disposition, sont à la charge des co-proprétaires. Ils ne visent pas la partie parking de l'immeuble.

Raccordements aux réseaux publics

Les raccordements aux réseaux d'eau, de gaz, d'électricité, et d'égoûts, seront demandés et réalisés par le constructeur, aux frais des co-proprétaires, sauf pour le groupe parking de l'immeuble.

Il sera donc réclamé à ceux-ci, au moyen d'une facture en bonne et due forme, une quote-part dans les débours, quote-part calculée en divisant le débours total par le nombre de biens privatifs.

Les régies ou services publics exigeant souvent le versement d'une provision, préalablement à l'exécution de tout travail, la société constructrice pourra demander aux acquéreurs de biens privatifs une provision proportionnelle qui sera régularisée au moment de la facturation.

### Ouverture des compteurs - cautions

Le placement et l'ouverture des compteurs (eaux - gaz - électricité et éventuellement, raccordement téléphone) ainsi que les cautions à verser aux régies concernées, sont du ressort exclusif et à la charge de chaque propriétaire individuellement.

Il appartiendra donc à chacun de se mettre en rapport avec les régies pour procéder aux formalités.

### Humidificateurs sur les radiateurs

Les co-propriétaires ont l'obligation de placer des humidificateurs sur les radiateurs des biens privatifs, de façon à maintenir une humidité ambiante dans leurs locaux, afin d'éviter ainsi le travail anormal des parquets et menuiseries dû à l'assèchement de l'air.

### Clauses particulières

1) les superficies des biens privatifs sont calculées d'axe en axe mitoyen et comprennent les surfaces des terrasses et balcons. Elles sont données avec une tolérance de six pour cent maximum.

2) la société constructrice et venderesse n'est pas tenue de délivrer le bien privatif jusqu'à ce que l'acheteur en ait payé complètement le prix, conformément à l'article 1612 du code civil.

Cette clause est de rigueur même si certains travaux restent à réfectionner par les entrepreneurs, ces travaux étant mentionnés dans le procès-verbal de réception et faisant donc l'objet d'une garantie de vices apparents.

Les dispositions qui précèdent à partir de celles relatives au paiement du prix, ne s'appliquent pas à l'hôtel.

## CHAPITRE IX : CLAUSES FINALES

### Paragraphe A.

#### Renonciation partielle au droit d'accession

Tous les co-propriétaires présents et futurs de l'immeuble, doivent affirmer leur parfait accord de se céder mutuellement et réciproquement le droit d'accession immobilière.

Cette cession vise tout ce qui ne se rapporte pas, pour chacun des propriétaires, aux biens privatifs dont ils se réservent ou acquièrent l'entière et exclusive propriété et aux quotités afférentes à ces biens dans les parties communes à l'ensemble de l'immeuble.

Cette cession entraîne par voie de conséquence, la division de l'immeuble en parties communes 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 par chacun, moyennant cession réciproque des droits des autres.

#### Paragraphe B.

##### Règlement général de co-propriété.

Dans le but de régler tout ce qui concerne la division de l'immeuble, la détermination et l'étendue des droits respectifs des co-propriétaires, tant privativement, qu'indivisément, l'administration, la conservation, l'usage, la jouissance et la reconstruction éventuelle du complexe ainsi que tout ce qui se rapporte à la vie en commun, la société comparante de première part a établi le règlement général de co-propriété qui est annexé au présent acte.

La durée de ce règlement est limitée à celle de la co-propriété.

Si pour une cause quelconque, les bâtiments venaient à être démolis, ou nécessitaient des réparations très onéreuses, (celles dont le coût dépasserait la moitié de la valeur du bâtiment) et que la co-propriété ne recevait pas une indemnité en raison de ce sinistre, suffisante pour reconstruire les bâtiments, le régime de la co-propriété ne pourrait être maintenu que par décision de l'assemblée générale des co-propriétaires, réunissant au moins les quatre-vingts pour cent des quotités en copropriété dans les parties communes spéciales, si cette destruction ou si ces réparations, concernent soit le groupe parking, soit le groupe hôtel.

Il s'agira des quotités dans les parties communes générales si cette destruction ou si ces réparations concernaient l'entièreté du complexe.

Par le seul fait de l'acquisition ou de l'usage d'un bien privatif, les propriétaires, usufruitiers, usagers, leurs ayant-droit et ayants-cause, auront l'obligation de se conformer à toutes les clauses et conditions du dit règlement.

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

### Statut réel

Les stipulations du statut réel et les servitudes qui peuvent en dépendre, s'imposent à tous en tant que statut réel et seront opposable aux tiers par le fait de leur transcription au bureau des hypothèques compétent.

Les stipulations du statut réel ne pourront jamais être modifiées que par décision de l'assemblée générale des co-propriétaires, uniquement pour les questions et affaires intéressant l'entière du complexe et par décision de l'assemblée des co-propriétaires de chacune des entités pour les besoins et affaires intéressant ces entités.

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

Les stipulations du statut réel ne pourront jamais être modifiées que par décision de la ou des assemblées générales réunissant au moins deux/tiers des quotités en co-propriété dans les parties communes générales ou spéciales, et statuant à la majorité des septante pour cent des voix.

### Règlement d'ordre intérieur

Le règlement d'ordre intérieur n'est pas de statut réel, il a pour objet de régir tout ce qui concerne ou se rapporte à la jouissance du complexe et aux détails de la vie en commun.

Il n'est susceptible de modifications que par décision de l'assemblée générale des co-propriétaires, uniquement pour les questions et affaires intéressant l'ensemble des co-propriétaires et par décision de l'assemblée des co-propriétaires de chacune des entités, pour les questions et affaires intéressant ces entités, réunissant la moitié des quotités en co-propriété générale ou spéciale et statuant à la majorité simple, sauf les exceptions prévues ou à prévoir.

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

Il est à nouveau fait observer que si le complexe s'étend sur un terrain qui constitue une partie commune générale à l'ensemble, les entités le composant constituent des propriétés distinctes, réglant leurs problèmes et établissant leurs règles indépendamment les uns des autres, sauf pour ce qui pourrait toucher à ce qui les concernent communément, compte tenu de leur intégration dans une même entité architecturale.

Paragraphe C.

1) frais

Les frais, droits et honoraires des présentes, de leurs annexes et des actes accessoires éventuels (tel par exemple un acte modificatif à l'acte de base) sont à la charge de la société constructrice, sauf indication contraire figurant dans les actes authentiques de vente.

La taxe de bâtisse éventuelle qui serait enrôlée par la Ville de Liège, sera considérée comme une obligation commune à charge des futurs propriétaires de biens privés et supportée par chacun d'eux, soit de la manière qui sera déterminée par les autorités administratives, soit en proportion de ses droits dans la co-propriété générale.

En outre, les acquéreurs devront payer les frais de l'acte authentique d'achat, suivant les tarifs d'application en la matière au moment de la passation de l'acte, ainsi que les taxes sur la partie du prix exonérée du droit d'enregistrement, et ce, suivant les lois et arrêtés en vigueur au moment de la facturation, sauf indication contraire dans les actes authentiques de vente.

2) dispense d'inscription

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

3) déclaration pour l'enregistrement

Les comparants déclarent que les travaux de construction n'ont pas encore commencés.

4) élection de domicile - état civil

Pour l'exécution des présentes, les comparantes font élection de domicile en l'étude du notaire Kleinermann soussigné, et pour autant que de besoin au parquet de Monsieur le Procureur du Roi à Liège.

Les notaires soussignés certifient avoir identifié les comparants de troisième part, conformément à la loi.

5) article 203

Les parties reconnaissent qu'il leur a été donné lecture de l'article 203 du code des droits d'enregistrement.

6) Taxe à la valeur ajoutée

La société anonyme Promotion et Entreprise, déclare qu'elle est assujettie au régime de la taxe à la valeur ajoutée, sous le numéro 402.355.802 et qu'elle a déposé sa déclaration au bureau de Liège I, rue Rennequin Suallem.



DECLARATION POUR L'ENREGISTREMENT

Pour le calcul des droits d'enregistrement, en tenant compte du bénéfice de la réduction prévue par l'article 62 du code des droits d'enregistrement, la société anonyme PROMOTION ET ENTREPRISE déclare qu'elle a souscrit et déposé une déclaration de profession d'acheter des immeubles en vue de la revente, au premier bureau de l'enregistrement de Liège, le quatre avril mil neuf cent soixante-huit.

Cette déclaration a été enregistrée au registre 61, article 5, et a reçu l'autorisation de Monsieur le Directeur de l'Enregistrement le huit du même mois, sous le numéro 78 MB/3247.

DONT ACTE

Fait et passé à Liège, à la Maison des Notaires,  
Lecture faite, les comparants ont signé avec les notaires.

ANNEXE I

ORIGINE DE PROPRIETE DES TERRAINS D'ASSISE DU COMPLEXE SAUVENIERE.

A - Biens dont la société anonyme Promotion et Entreprise comparante de première part, est propriétaire :

1. Immeuble situé 106, Boulevard de la Sauvenière, cadastré section E, n° 297w pour deux cent septante mètres carrés.

L'immeuble prédécrit avait été acquis par Monsieur et Madame Jules DEMANET HICGUET de Madame Maria Elisa RORIVE, sans profession, veuve de Monsieur Léon Marie François Xavier WURTH, demeurant à Liège, et son fils, Monsieur Ernest Emile WURTH, architecte, demeurant à Liège, aux termes d'un acte reçu par Maître Edouard ENGLEBERT, Notaire à Grivegnée, le douze avril mil neuf cent trente cinq, et transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège, le vingt-quatre mêmes mois et an, volume 2112, numéro 8.

Monsieur Jules DEMANET, en son vivant industriel et demeurant à Liège, est décédé à Liège, le vingt-cinq juin mil neuf cent soixante trois, laissant son épouse survivante, Madame Denise HICGUET, et pour seule héritière réservataire sa fille unique, Madame FRANCK DEMANET.

Par son testament olographe daté du vingt cinq mai mil neuf cent doixante deux, et déposé au rang des minutés de Maître DUESNE, Notaire à Liège, le trente août mil neuf cent soixante trois, le défunt a légué à son épouse Madame Denise HICGUET, tout ce qu'il possédait et que la loi autorise,

Suivant acte reçu le onze mai mil neuf cent septante par Maîtres MOREAU de MELEN et KLEINERMANN, notaires à Liège, transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège le vingt et un du même mois, volume 2258, numéro 35, Madame Denise HICGUET et sa fille, Madame Madeleine DEMANET, épouse FRANCK propriétaires en pleine propriété de la totalité de l'immeuble ont vendu celui-ci à la société anonyme PROMOTION ET ENTREPRISE, comparante de première part.

2. Immeuble situé 104 Boulevard de la Sauvenière, cadastré section E, n° 297/u pour nonante deux mètres carrés.

Primitivement ce bien dépendait de la communauté d'acquêts accessoire au régime principal de la séparation de biens ayant existé en vertu du contrat de mariage reçu par Maître WAUTERS, notaire à Liège, le treize octobre mil neuf cent vingt-quatre entre le docteur Gérard Clément Joseph BOVY de

Liège et son épouse Madame Lucie CARDOL, pour Monsieur BOVY l'avoir acquis suivant acte reçu par Maître POLLARD, notaire à Liège, le dix-sept octobre mil neuf cent quarante-six, transcrit au premier bureau des hypothèques de Liège, le six novembre suivant, volume 3092, numéro 1, de Monsieur André Marie Constant VANDERHOVEN, industriel, célibataire, à Liège.

Celui-ci en était propriétaire pour l'avoir acquis suivant acte reçu par Maîtres HAULT et t'SERSTEVENS, notaires à Liège, le quatre juillet mil neuf cent quarante-quatre, de Mademoiselle Emma Joséphine Marie POTDEVIN, sans profession de Liège.

Celle-ci en était propriétaire pour l'avoir acquis suivant acte reçu par Maître HAULT, notaire à Liège, le vingt-trois avril mil neuf cent trente-huit, transcrit à Liège I, le treize mai mil neuf cent trente-huit, volume 2462, numéro 16, des trois enfants GOTTE-SELOSSE : 1) Madame Lambertine Aline GOTTE, sans profession, épouse de Valère MOLORD, docteur en médecine, à Harmegnies ; 2) Madame Margueritte Louise Joseph GOTTE, sans profession, épouse de Léon MARTINET, employé à Liège ; 3) Madame Joséphine Hortense GOTTE, sans profession, épouse de Henri OLIVIER, négociant à Liège.

Madame BOVY CARDOL est décédée intestat à Liège le dix novembre mil neuf cent cinquante-cinq, et sa succession, en ce qui concerne le dit immeuble a été recueillie par ses deux enfants :

- Monsieur Jean Jacques Joseph BOVY , époux de Madame Georgette Marie Augustine POLLERS, opticien, d'Embourg.
- Madame Micheline Jacqueline BOVY, sans profession, épouse de Monsieur Jacques Arthur Joseph JORIS, ingénieur, de Grivegnée,

sous réserve des droits en usufruit revenant à son époux survivant en vertu de la loi, le susdit Docteur BOVY.

Suivant acte reçu le huit juillet mil neuf cent septante par les notaires Michel KLEINERMANN et René LIETAR de Liège, transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège le trois août suivant, volume 2294, numéro 9, Messieurs Gérard et Jean BOVY et Mademoiselle Micheline BOVY épouse JORIS ont vendu l'immeuble à la société anonyme PROMOTION ET ENTREPRISE, comparante de première part.

3. Immeuble situé n° 1 rue du Gymnase, cadastré section E, n° 297t, pour septante cinq mètres carrés.

La société anonyme PROMOTION ET ENTREPRISE est propriétaire de ce bien pour l'avoir acquis suivant acte reçu par le notaire Michel KLEINERMANN de Liège, le vingt-cinq février mil neuf

cent septante et un, transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège, le quinze mars suivant, volume 2360, numéro 11, de Monsieur Maurice Paul Léon DE BRACONIER, dit BRACONIER, ingénieur de Liège.

Monsieur Maurice DE BRACONIER en était propriétaire tant pour l'avoir recueilli à titre de seul héritier légal dans la succession de sa mère, Madame Mélanie MANETTE, en son vivant sans profession, épouse de Monsieur Léon DE BRACONIER, dit BRACONIER, de Liège, propriétaire propre trentenaire, décédé intestat le onze mars mil neuf cent quarante trois, le laissant pour seul héritier légal, sous réserve des droits en usufruit revenant à l'époux survivant, que suite au décès de ce dernier, survenu le quatre février mil neuf cent cinquante-sept, entraînant extinction du dit usufruit.

4. Immeuble situé n° 102, boulevard de la Sauvenière, cadastré section E, n° 291u, pour trois cent soixante mètres carrés.

La société anonyme PROMOTION ET ENTREPRISE est propriétaire de ce bien pour l'avoir acquis suivant acte reçu par les notaires Michel KLEINERMANN et Pierre BRAAS de Liège, en date du quatre mars mil neuf cent septante et un, transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège le dix-huit du même mois, volume 2345, numéro 48, de Madame Simons, Octavie Alphonsine SIMON, sans profession, de Vaux Sous Chèvremont, veuve de Monsieur Georges Désiré CASELITZ et de Monsieur Céleste Théodule Henry CASELITZ, militaire de carrière, de Vaux Sous Chèvremont.

L'immeuble prédécrit avait dépendu de la communauté légale de biens ayant existé à défaut de contrat de mariage entre Monsieur Céleste Jean Joseph CASELITZ, en son vivant, coiffeur posticheur, et son épouse, Madame Henriette LIMAL, sans profession, de Liège, pour avoir été par eux acquis de Monsieur Albert Paul RENARD, docteur en médecine, et son épouse, Madame Marie Clémentine WILMART, sans profession, de Liège, par acte avenu devant Maître Georges GREGOIRE, notaire à Liège, le vingt-cinq avril mil neuf cent trente-sept, transcrit.

Monsieur Céleste Jean Joseph CASELITZ, est décédé à Liège, le trente mai mil neuf cent quarante-huit, laissant pour seuls héritiers légaux ses deux enfants, Monsieur Georges Désiré CASELITZ, coiffeur-bioesthéticien, de Liège et Madame Denise Marie CASELITZ, sans profession, épouse de Monsieur Marcel Jean Louis Guillaume WERTZ, d'Angleur, sous réserve du droit d'usufruit du conjoint survivant revenant à son épouse, à laquelle il avait, au surplus, légué la quotité disponible de sa succession, tant en pleine propriété qu'en

usufruit, par acte reçu par Maître ENGLEBERT, notaire à Grivegnée, le vingt six avril mil neuf cent quarante-quatre

Aux termes d'un procès-verbal de licitation publique dressé par Maîtres Charles BIA et Georges HAULT, notaires à Liège, le cinq juin mil neuf cent cinquante, transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège, le quatre juillet suivant, volume 152, numéro 20, à la requête de sa mère, Madame CASELITZ LIMAL, et de sa sœur, Madame WERTZ CASELITZ, Monsieur Georges Désiré CASELITZ a été déclaré adjudicataire de l'immeuble en cause.

Enfin, il est décédé à Liège, le quatorze avril mil neuf cent septante, sans dispositions testamentaires connues, laissant pour seul héritier légal, son fils et unique enfant, Monsieur Céleste Théodule Henri CASELITZ, militaire de carrière, domicilié à Vaux Sous Chêvremont, mais résidant à Safraanberg, Saint Trond, sous réserve de l'usufruit successoral de moitié conféré à sa veuve, Madame Simone Octavie Alphonsine SIMON, sans profession, deumeurant à Vaux Sous Chêvremont.

5. Immeuble situé rue du Gymnase, n° 3, cadastré section E n° 297v, pour cinquante-huit mètres carrés.

La société anonyme PROMOTION ET ENTREPRISE est propriétaire du dit immeuble pour l'avoir acquis suivant acte reçu par les notaires Michel KLEINERMANN et Jean WISER de Liège, en date du vingt-trois avril mil neuf cent septante et un, transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège, le onze mai suivant, volume 2388, numéro 14 de :

- a) Madame Julie Marie Léontine Hubertine DEHAYE, sans profession, veuve de Monsieur Henri Gérard Joseph MERCENIER, de Liège,
- b) Monsieur Joseph Gérôme Emile Hubert MERCENIER, invalide, de Liège,
- c) Monsieur René Léonard Hubert MERCENIER, commerçant, de Liège,
- d) Madame Anne Marie Joseph Léonie Huberte MERCENIER, sans profession, épouse de Monsieur Michel Jean Marie Nestor CABY, agent de société, de Gosselies,
- e) Madame Léonie Emilie Ernestine Marie Hubertine MERCENIER sans profession, épouse de Monsieur Jean Léon André SOMERS, garagiste, de Liège,
- f) Madame Nicole Marie Josephine Thérèse MERCENIER, commerçante, épouse de Monsieur Robert Oscar Jean DOR, représentant, de Jupille Sur Meuse,

g) Madame Denise Henriette Joséphine MERCENIER, agent de l'état, épouse de Monsieur François Jean Georges Constant BRONCKART, représentant, de Seraing.

Cet immeuble dépendait de la communauté ayant existé entre Madame Julie DEHAYE précitée et son époux pour avoir été acquis par ladite communauté suivant acte reçu par Maître WISER, notaire soussigné, le vingt-cinq avril mil neuf cent soixante-trois, transcrit à Liège, premier bureau des hypothèques, le trois mai suivant, volume 1315, numéro 19 de :

Mademoiselle Marie Thérèse Lambertine MASSA, sans profession célibataire,

Monsieur Gilbert Jean LEGROS, sans profession, tous deux de Liège.

Primitivement, ce bien appartenait en vertu de titres plus que trentenaires à Madame Pauline Clémence MASSA, en son vivant sans profession, veuve de Monsieur Jean Charles Albert DAMRY, de Liège, y décédée intestat le vingt-deux mars mil neuf cent soixante-deux, sans héritier réservataire, laissant pour héritières légales ses trois soeurs : 1) Mademoiselle Marie MASSA, préqualifiée ; 2) Mademoiselle Lambertine Marie MASSA, célibataire, sans profession, de Liège ; 3) Madame Françoise Lambertine MASSA, sans profession, veuve de Monsieur Antoine SCHOUILLE, de Liège, et pour héritier légal un neveu, par représentation d'une soeur prédécédée de la défunte, Monsieur Gilbert LEGROS, préqualifié.

Mademoiselle Lambertine MASSA est décédée à Liège, le vingt-deux avril mil neuf cent soixante-deux, en célibat et sans laisser d'héritier à réserve, après avoir, aux termes de son testament dicté à Maître BIA, notaire à Liège, le vingt-six mars mil neuf cent vingt-quatre, enregistré, institué sa soeur, Mademoiselle Marie MASSA, susnommée, pour sa légataire universelle.

Madame veuve SCHOUILLE MASSA est décédée en veuvage à Liège, le trente et un janvier mil neuf cent soixante trois, sans héritier réservataire, intestate, laissant pour seuls héritiers légaux sa soeur Marie et son neveu, tous deux susqualifiés. Monsieur Henri MERCENIER est décédé à Liège, le onze octobre mil neuf cent soixante-sept, laissant pour héritiers réservataires, ses six enfants, vendeurs aux présentes, après avoir, aux termes d'un acte reçu par Maître VAN DEN BERG, notaire à Liège, le vingt janvier mil neuf cent cinquante-six, enregistré, fait donation à son épouse survivante, Madame Julie DEHAYE, de la quotité disponible de sa succession.

6. Terrain étant une partie de l'assiette déclassée de la rue du Gymnase, pour cent nonante-cinq mètres carrés.

La société anonyme Promotion et Entreprise est propriétaire du dit bien pour l'avoir acquis de la Ville de Liège, elle même propriétaire depuis des temps immémoriaux, suivant acte reçu par Maître Michel Kleiner-mann, notaire à Liège, en date du trois septembre mil neuf cent septante et un, transcrit au premier bureau des hypothèques de Liège le vingt-sept du même mois, volume 2432, n° 21.

B. Bien dont la société anonyme Crédit Communal de Belgique, comparante de deuxième part est propriétaire.

Immeuble situé 100, boulevard de la Sauvenière, cadastré section E, numéro 296/G pour cent nonante mètres carrés.

La société anonyme Crédit Communal de Belgique a acquis cet immeuble suivant acte reçu par Maître André de Neuville, notaire à Liège, le quatorze décembre mil neuf cent soixante-deux, transcrit à Liège, au premier bureau des hypothèques le quatorze janvier mil neuf cent soixante-trois, volume 1284, n° 19, de :

- 1) Madame Jenny (Caroline Virginie Jenny) BAAR, sans profession, veuve de Monsieur Armand Charles Gustave DESOER, de Liège.
- 2) Madame Louise (Emilie Léonie Louise) BAAR, sans profession, veuve de Monsieur Fernand VILLERS, d'Ixelles.
- 3) Madame Suzanne Ernestine Pauline Marie LECHAT, sans profession, veuve de Monsieur Lucien Gustave Auguste BAAR, de Liège.

-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----

- 4) Monsieur Henry (Henry Emile Lucien) BAAR, administrateur de sociétés, de Liège.
- 5) Monsieur Christian (Christian Charles Marie Eugène) PARMENTIER, agent de société, de Bruxelles
- 6) Monsieur Jacques (Jacques Lucien William Marie) PARMENTIER commandant d'aviation, d'Uccle.
- 7) Madame Marie Thérèse (Marie-Thérèse Bernadette Madeleine Jacqueline) PARMENTIER, sans profession, épouse contractuellement séparée de biens du Comte Philippe (Philippe Marie Ghislain) de la BARRE D'ERQUELINNES, de Bruxelles.
- 8) Madame Elisabeth Marie Louise Raymonde HUBAR, sans profession, veuve du Baron Freddy ANCIEN, de Bruxelles.

Le dit immeuble avait été attribué à Monsieur Emile (Guillaume François Emile) BAAR, avocat à Liège, époux de Madame Elise FRANCOIS, suivant acte de partage reçu par le notaire Aerts de Liège, le huit juin mil huit cent septante neuf.

Ledit Monsieur Emile BAAR est décédé à Liège le neuf février mil neuf cent dix neuf et sa succession a été recueillie par ses quatre enfants : a) Madame DESOER BAAR prénommée, b) Madame VILLERS BAAR prénommée, c) Monsieur Lucien BAAR, industriel à Liège, époux de ladite dame LECHAT, d) Madame Marguerite BAAR, veuve de Monsieur Adrien HUBAR de Liège, à charge d'une moitié en usufruit au profit de son épouse survivante ladite dame FRANCOIS.

Cet usufruit s'est éteint lors du décès de Madame BAAR FRANCOIS, survenu à Liège le six avril mil neuf cent trente six.

Ledit Monsieur Lucien BAAR est décédé à Liège le sept octobre mil neuf cent trente huit laissant sa succession à son épouse ladite dame BAAR LECHAT pour une moitié en usufruit et pour le surplus à ses trois enfants : a) Monsieur Henry BAAR, prénommé, b) Madame Elisabeth Suzanne Marie Thérèse BAAR, sans profession, épouse de Monsieur William PARMENTIER, de Liège c) Monsieur Jacques (Jacques Marie Lucien André) BAAR, industriel à Liège.

Suivant acte reçu par le notaire Collignon à Liège, le vingt six juillet mil neuf cent trente-neuf, Madame BAAR LECHAT et son fils ledit Monsieur Jacques BAAR ont cédé à Madame DESOER BAAR prénommée, un douzième dans ledit immeuble, soit Madame BAAR LECHAT un vingt quatrième en usufruit et Monsieur Jacques BAAR un vingt quatrième en pleine propriété et un vingt-quatrième en nue propriété.



Madame HUBAR BAAR prénommée est décédée à Liège, le premier juillet mil neuf cent quarante quatre, laissant sa succession à ses trois enfants : a) Monsieur Marcel HUBAR, industriel à Bruxelles, b) la baronne ANCIEN HUBAR prénommée, c) Monsieur André Armand Louis Georges Marie HUBAR d'Ougrée.

Le dit Monsieur Marcel HUBAR a cédé ses droits, soit un douzième dans ledit immeuble à Madame DESOER BAAR, prénommée, suivant acte reçu par Maître Detienne, notaire à Liège, le treize octobre mil neuf cent quarante-sept.

Suivant acte reçu par le même notaire le deux janvier mil neuf cent quarante huit, la baronne ANCIEN HUBAR a cédé à la dite dame DESOER BAAR tous ses droits dans ledit immeuble, soit un douzième en pleine propriété.

Monsieur André HUBAR est décédé en célibat et sans héritier réservataire à Liège le quatre août mil neuf cent soixante deux, domicilié à Sclessin Ougrée. Aux termes de son testament olographe daté du vingt huit mars mil neuf cent cinquante six, déposé au protocole du dit notaire Detienne à Liège, le quatre septembre mil neuf cent soixante deux, le dit Monsieur André HUBAR a institué pour sa légataire universelle sa soeur ladite baronne ANCIEN HUBAR qui a été envoyée en possession de cette succession par ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Première Instance de Liège en date du dix sept septembre mil neuf cent soixante-deux.

Madame PARMENTIER BAAR, prénommée est décédée à Bruxelles le dix neuf décembre mil neuf cent soixante et sa succession a été recueillie pour une moitié en usufruit par son époux survivant Monsieur William Arthur Charles Marie Joseph Antoine Eugène PARMENTIER et pour le surplus par ses trois enfants : Messieurs Christian et Jacques PARMENTIER et Madame BARRE D'ERQUELINNES prénommée.

L'usufruit de Monsieur William PARMENTIER s'est éteint lors de son décès survenu à Bruxelles le vingt huit avril mil neuf cent soixante deux.

C. Bien dont les consorts HAULT comparants de troisième part sont propriétaires.

Immeuble situé 108, boulevard de la Sauvenière, cadastré section E, numéros 297/N et 297/O pour huit cent quarante mètres carrés.

Ce bien appartenait depuis le seize juin mil neuf cent seize à Monsieur Gustave Charles François HAULT, notaire à Liège. Ce dernier est décédé le dix-huit août mil neuf cent cinquante laissant pour seuls héritiers ses trois enfants, savoir

a) René Georges Victor HAULT, ingénieur, d'Herstal, b) Andrée Anne Marie Thérèse HAULT, sans profession, épouse de Monsieur Nicolas ROMSEE, notaire, de Kanne, c) Georges François Félicien, de Liège, sous réserve de l'usufruit de la moitié revenant à son épouse survivante Madame Marie Victoire Rosalie Madeleine LARDINOIS, sans profession, de Liège.

Suivant acte du notaire de Bien, de Liège, en date du six septembre mil neuf cent cinquante et un, transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège, le vingt-cinq septembre suivant, volume 238, n° 37, Madame Marie LARDINOIS a renoncé à son usufruit, partage est intervenu entre les trois enfants précités et l'immeuble a été attribué à Monsieur René HAULT et à Madame Andrée HAULT, chacun pour moitié indivise.

D - Bien dont l'Association Sans But Lucratif "CENTRE D'ETUDES COOPERATIVES" est propriétaire.

Immeuble situé à l'angle des rues Thier de la Fontaine et du Gymnase où il est côté sous le n° 4, cadastré section E, n° 290/C partie pour six cent quarante-quatre mètres carrés, quarante trois centimètres carrés.  
L'association sans but lucratif Centre d'Etudes Coopératives est propriétaire de ce bien pour l'avoir acquis le vingt-quatre février mil neuf cent quarante-neuf, selon acte dressé par le notaire Maurice Waha, à Herstal, de la société anonyme " Société Industrielle et Financière" en abrégé "SINFIA", de Liège, acte transcrit le quinze mars mil neuf cent quarante-neuf au premier bureau des hypothèques à Liège, volume 67, n° 30.

La société anonyme Société Industrielle et Financière en avait fait acquisition selon procès-verbaux de vente publique sur voie parée, dressés par le notaire Maurice Waha, de Herstal, les vingt-six novembre et dix décembre mil neuf cent quarante-huit, transcrits à Liège, au premier bureau des hypothèques le vingt et un décembre de la même année, volume 49, n° 28, à la requête du CREDIT MUTUEL HYPOTHECAIRE, société anonyme à Bruxelles, à charge de Monsieur Jean Joseph Victor JULIN, restaurateur et son épouse, Madame Irma LOVINOSSE, sans profession, demeurant ensemble à Liège.

Les époux JULIN-LOVINOSSE, en avaient fait l'acquisition de Monsieur André Marie Constant VANDERHOVEN, industriel à Liège, suivant acte reçu par le notaire Maurice Waha, de Herstal, le six avril mil neuf cent quarante-six, transcrit à Liège, au premier bureau des hypothèques, le douze avril mil neuf cent quarante-six, volume 3033, n° 26.

Il appartenait à Monsieur VANDERHOVEN pour l'avoir acquis de la société anonyme "ETABLISSEMENTS ROBERT COLLETTE" à Liège, par acte avenant devant Maître Fernand Duchesne, notaire à Liège, le trente juin mil neuf cent quarante-quatre, transcrit

le

La dite société Etablissement Robert Collette, avait acquis cet immeuble de la société ROYALE LIEGEOISE D'ESCRIME ET DE GYMNASTIQUE, association sans but lucratif, établie à Liège, suivant acte avenu devant le même notaire Duchesne, le dix-sept février mil neuf cent quarante et un, transcrit à Liège au premier bureau des hypothèques, le sept avril mil neuf cent quarante et un, volume 2673, n° 35.

La dite société Royale Liégeoise d'Escrime et de Gymnastique en était propriétaire en vertu d'un acte avenu devant Maître Albert Remy, notaire à Liège, le dix février mil neuf cent vingt-sept, transcrit à Liège, au premier bureau des hypothèques le vingt-six février mil neuf cent vingt-sept, volume 1226, n° 22, portant transformation de la société civile pour la construction et l'exploitation d'un établissement de gymnastique en association sans but lucratif, sous la dénomination de Société Royale Liégeoise de Gymnastique et d'Escrime.

ANNEXE II - PLANS

1. Plan terrier	
2. Plan du sous-sol, niveau - 2,60	70/1/H
3. Plan du rez-de-chaussée, niveau 0,00 et 1,50	70/2/H
4. Plan hôtel niveau 3,80 parking niveaux 3,00 et 4,25	70/3/F
5. Plan hôtel niveau 9,40 parking niveaux 8,00 et 9,25	70/4/F
6. Plan hôtel niveau 12,20 parking niveaux 10,50 et 11,75	70/5/F
7. Plan hôtel niveau 15,00 parking niveaux 13,00 et 14,25	70/6/G
8. Plan de coupe AB	70/7/F
9. Plan de façade	70/9/F
10. Plan hôtel niveau 6,60 parking niveaux 5,50 et 6,75	70/10/F
11. Plan hôtel façade arrière	70/11/F
12. Plan coupes G-H ; I-K	70/12/F
13. Plan parking niveaux 16,75 et 15,50 hôtel toiture niveau 17,80	70/18/D
14. Plan hôtel toiture niveau 17,80 parking niveaux 19,25 et 18,00	70/19/D
15. Plan hôtel toiture niveau 17,80 parking toiture niveaux 21,75 et 20,50	70/20/D
16. Plan chambre type hôtel	70/8/C

### ANNEXE III - DESCRIPTION DU COMPLEXE

Il résulte de ce qui est dit ci-avant, de l'accord des parties, des plans ci-annexés et du règlement de co-propriété que le complexe Sauvenière comprend :

- trois groupes : le groupe hôtel, le groupe emplacements parking pour voitures, appelé fréquemment groupe parking et le groupe locaux commerciaux.

Il y a donc lieu de prévoir éventuellement à côté des parties qui sont communes à l'ensemble du complexe, un ensemble de parties communes spéciales à chaque groupe.

#### Remarques :

- 1) le niveau de référence pour l'établissement des niveaux, soit en sous-sol, soit en élévation, est celui de la station-service implantée Boulevard de la Sauvenière, à savoir le niveau zéro virgule zéro, appelé ci-après " niveau du sol ".
- 2) les murs et dalles formant séparation entre parties privatives distinctes ou entre parties privatives et parties communes spéciales, sont réputés mitoyens.

#### Section A : parties communes générales au complexe

Sont rangées limitativement parmi les parties communes générales au complexe :

- 1) le terrain lui servant d'assise et repris au plan terrier ci-annexé, pour une superficie d'après mesurage de deux mille sept cent cinquante-quatre mètres carrés neuf décimètres carrés.
- 2) les fondations
- 3) au second sous-sol, côté Boulevard de la Sauvenière (niveau moins deux mètres cinquante centimètres), le bassin d'orage.
- 4) le passage couvert avec sa toiture permettant l'accès à la rue du Gymnase.
- 5) les cours intérieures.
- 6) tous les gros murs extérieurs à l'exception des façades avant et arrière de l'hôtel.

#### Section B : groupe hôtel

La communauté hôtel se compose de tous les locaux, murs, toitures, façades et matériels repris sous teinte grise unie dans les plans ci-annexés et décrits au cahier des charges qui sera déposé au rang des minutes du notaire Kleiner mann, ces locaux se trouvant en façade boulevard de la Sauvenière.

Cette partie du complexe appartenant à un seul propriétaire celui-ci décidera souverainement de la gestion, de l'occupation, de l'entretien, de la modification ou de la reconstruction de cette partie du complexe et il supportera seul les frais y relatifs.

L'exercice de ce droit de propriété devra toutefois se faire sous réserve des droits des autres co-propriétaires du complexe sur les parties communes générales.

Le propriétaire de l'hôtel ne pourra vendre ou grever son bien que conjointement avec la quotité des parties communes générales (dont le terrain) qui y sont attachées.

Toutefois, le propriétaire, en cédant une partie de ses droits dans la propriété de l'hôtel, pourra mettre ce dernier en co-propriété.

Dans ce cas, dans l'acte constatant cette co-propriété, devront être stipulées les règles qui régiront les rapports entre les co-propriétaires de l'hôtel.

Le propriétaire de l'hôtel, ou son délégué, ou le gérant désigné par les co-propriétaires de l'hôtel, sera le gérant de cette partie du complexe.

Le groupe hôtel se compose donc des locaux suivants :

Remarque : la disposition, l'emplacement et la superficie des locaux repris ci-après, pourront toujours être modifiés au gré du ou des propriétaires du groupe hôtel.

A) Au niveau du sous-sol, situé à moins deux mètres soixante centimètres du sol.

L'emplacement des citernes à mazout. Un local contenant la cabine à basse tension (electrical room), local destiné à contenir le groupe électrogène (generating set), un local destiné à recevoir les compteurs d'eau (water), un autre destiné à recevoir les compteurs de gaz (gaz), un réfectoire (personnel dinning), un local destiné à recevoir l'équipement téléphonique (telephonic equipment), une lingerie (linen), un local toilettes, divisé en toilettes pour dames (women's cloakroom) et toilettes pour hommes (men's cloakroom) un petit local avec lave-mains réservé au personnel (janitor), un local poubelles (rubbish disposal), un magasin réserve (movabel storage), une cave à vins (wine storage), une cave à liqueurs (liquor storage), une réserve pour denrées périssables (dry-storage), un local de travail (work room), un élévateur (dumb waiter), avec son installation et sa cage, un escalier avec sa cage, un local garde-manger (feeding storage), un escalier avec sa cage conduisant à un local destiné à recevoir les installations mécaniques (mechanical equipment), situé à moins trois mètres cinquante centimètres par rapport au niveau du sol, un escalier avec son palier d'accès et sa cage, un palier desservant les deux

ascenseurs avec leur porte-palière et leur machinerie, le tout situé à moins deux mètres soixante centimètres par rapport au niveau du sol, les installations électriques, de distribution d'eau, de gaz, les gaines, aéras et canalisations diverses, colonnes et poutres.

B) Au niveau du rez de chaussée, situé au niveau du sol

Un hall d'entrée situé en façade boulevard de la Sauvenière avec sa porte d'entrée double et portillon, comprenant le local de réception (registration), la salle de réception (lobby) une salle de travail (work room), un bureau (Miss Ramada manager) -----, un bar, une salle de restaurant, une salle de banquets et de réunions (banquet and meeting-room), les cuisines (kitchens) avec chambres froides.

L'élévateur avec sa cage (dumb waiter), un escalier avec sa cage, trois réserves (storages), un foyer, des toilettes pour dames et pour hommes, un escalier avec sa cage, deux ascenseurs avec leur porte-palière, un office (food service), les installations électriques de distribution d'eau, et de gaz, les gaines, aéras, canalisations diverses, un passage de service conduisant aux cuisines, les colonnes, poutres et cloisons diverses.

C) Au niveau du premier étage, situé à plus trois mètres quatre vingts centimètres par rapport au niveau du sol.

Un dégagement conduisant à l'escalier avec sa cage, et aux deux ascenseurs avec leur porte palière, un local de service avec monte-charge et vide-linge, un long corridor, une lingère (linen) avec toilette et WC, l'escalier de service avec sa cage, un appartement comprenant :

Hall - salle de bains - salon - une chambre à coucher ; dix-sept chambres, les installations électriques de distribution d'eau, de gaz, les gaines, aéras et canalisations diverses, les colonnes et poutres, un local débarras, un vide poubelles.

D) Au niveau du deuxième étage, situé à plus six mètres soixante centimètres par rapport au niveau du sol.

Un dégagement conduisant à l'escalier avec sa cage et aux deux ascenseurs avec leur porte palière, un local de service avec vide-linge et monte-charge, un long corridor, une lingère (linen), avec les toilettes et WC, l'escalier de service

avec sa cage, un appartement comprenant : hall - salle de bains - un salon - une chambre à coucher, dix-sept chambres les installations électriques de distribution d'eau, de gaz, les gaines, aéras et canalisations diverses, les colonnes et poutres, un local débarras, un vide poubelles.

E: Au niveau du troisième étage, situé à plus neuf mètres quarante centimètres par rapport au niveau du sol.

Un dégagement conduisant à l'escalier avec sa cage et aux deux ascenseurs avec leur porte palière, un local de service avec vide-linge et monte-charge, un long corridor, une lingère (linen) avec toilette et W.C., l'escalier de service avec sa cage, un appartement comprenant : hall - salle de bains - un salon - une chambre à coucher - vingt-deux chambres, les installations électriques de distribution d'eau, de gaz, les gaines, aéras et canalisations diverses, les colonnes et poutres, un local débarras, un vide poubelles.

F : Au niveau du quatrième étage, situé à plus douze mètres vingt centimètres par rapport au niveau du sol.

Un dégagement conduisant à l'escalier avec sa cage et aux deux ascenseurs avec leur porte palière, un local de service avec vide-linge et monte-charge, un long corridor, une lingère (linen) avec toilette et W.C., l'escalier de service avec sa cage, un appartement comprenant : hall - salle de bains - un salon - une chambre à coucher, vingt-deux chambres, les installations électriques de distribution d'eau, de gaz, les gaines, aéras et canalisations diverses, les colonnes et poutres, un local débarras, un vide poubelles.

G : Au niveau du cinquième étage, situé à plus quinze mètres par rapport au niveau du sol.

Un dégagement conduisant à l'escalier avec sa cage et aux deux ascenseurs avec leur porte palière, un local de service avec vide-linge et monte-charge, un long corridor, une lingère (linen) avec toilette et W.C. l'escalier de service avec sa cage, un appartement comprenant : hall - salle de bains - un salon - une chambre à coucher, vingt-deux chambres, les installations électriques de distribution d'eau, de gaz, les gaines, aéras et canalisations diverses, les colonnes et poutres, un local débarras, un vide poubelles.

H : Au niveau des toitures :

- au niveau trois mètres septante par rapport au niveau du sol, la toiture couvrant une partie du rez de chaussée avec ses accessoires,



- Au niveau dix-sept mètres quatre-vingt par rapport au niveau du sol, la toiture principale avec ses lanterneaux, potences de déménagement et autres accessoires, ainsi que le cabanon des ascenseurs avec leur machinerie et les différents conduits d'aération et de fumée.

Section C : Groupe emplacements parking pour voitures

A - Au niveau du rez de chaussée avant, côté boulevard de la Sauvenière, situé au niveau du sol.

Il est rappelé que le dit niveau, situé côté Boulevard de la Sauvenière, au niveau du sol, est pris comme référence pour l'établissement des niveaux, soit en sous-sol, soit en élévation.

1) parties communes spéciales étant notamment :(teinte blanche)

Les colonnes de soutènement, les gaines, canalisations et aéras divers, le hall d'accès à la cage d'escaliers et aux ascenseurs, avec ses portes donnant accès à la galerie couverte et aux emplacements pour voitures, les escaliers et des deux ascenseurs avec leur porte palière, les murs et poutres, les aires de manoeuvre, les rampes d'accès, les aires de circulation pour piétons, l'installation d'éclairage et l'installation de distribution d'eau, un local remise avec accès dans le hall commun, les emplacements et les barrières de fermeture avec les appareils de contrôle, les aires de sortie, entrée et dégagements depuis et vers le boulevard de la Sauvenière.

2) parties privatives étant notamment :(hachuré vertical)

a) les locaux de la station service, susceptibles d'aménagements intérieurs en fonction des desideratas de l'acquéreur et comprenant:

Un bureau de gestion, un local -----, des toilettes, l'emplacement des pompes à essence, l'emplacement des citernes à essence, situé au niveau moins deux mètres soixante, en façade Boulevard de la Sauvenière.

b) **neuf** emplacements pour voitures numérotés de quarante-huit à cinquante-six.

B - Au niveau du rez de chaussée arrière, côté Pont Saint Martin, situé à plus un mètre cinquante centimètres par rapport au niveau du sol.

1) des parties communes spéciales étant notamment : les colonnes et travées de soutènement, les gaines, canalisations et aéras divers, les murs et poutres, les aires de manoeuvre, les rampes d'accès, les aires de circulation pour piétons, l'installation d'éclairage et l'installation de distribution d'eau.

2) des parties privatives étant : vingt-deux emplacements pour voitures, numérotés de six à vingt et de trente-deux à trente-huit.

C : Au niveau du premier étage avant, côté boulevard de la Sauvenière, situé à plus trois mètres par rapport au niveau du sol.

1) des parties communes spéciales étant notamment : les colonnes et travées de soutènement, le hall d'accès à la cage d'escaliers et aux ascenseurs, les ascenseurs avec leurs portes palières, les escaliers, les gaines, canalisations et aéras divers, les murs et poutres, les aires de manoeuvre, les rampes d'accès, les aires de circulation pour piétons, l'installation d'éclairage et l'installation de distribution d'eau.

2) des parties privatives étant : vingt-cinq emplacements pour voitures, numérotés de quarante-neuf à soixante-neuf et septante et un à septante-quatre.

D : Au niveau du premier étage arrière, côté Mont Saint Martin, situé à plus quatre mètres vingt-cinq centimètres par rapport au niveau du sol.

1) des parties communes spéciales étant notamment : les colonnes et travées de soutènement, les gaines, canalisations et aéras divers, les murs et poutres, les aires de manoeuvre, les rampes d'accès, les aires de circulation pour piétons, l'installation d'éclairage et l'installation de distribution d'eau.

2) des parties privatives étant : trente-sept emplacements pour voitures, numérotés de six à quarante-deux.

E: Au niveau du deuxième étage avant, côté boulevard de la Sauvenière, situé à plus cinq mètres cinquante centimètres par rapport au niveau du sol.

1) des parties communes spéciales étant notamment : les colonnes et travées de soutènement, les gaines, canalisations et

aéras divers, les murs et poutres, les aires de manoeuvre, les rampes d'accès, les aires de circulation pour piétons, l'installation d'éclairage et l'installation de distribution d'eau, l'escalier avec sa cage, les deux ascenseurs avec leur porte palière.

2) des parties privatives étant : vingt-cinq emplacements pour voitures numérotés de quarante-neuf à soixante-quatre et soixante-six à septante-quatre.

F : Au niveau du second étage arrière, côté Mont Saint Martin, situé à plus six mètres septante-cinq centimètres par rapport au niveau du sol.

1) des parties communes spéciales étant notamment : les colonnes et travées de soutènement, les gaines, canalisations et aéras divers, les murs et poutres. Les aires de manoeuvre les rampes d'accès, les aires de circulation pour piétons, l'installation d'éclairage et l'installation de distribution d'eau.

2) des parties privatives étant : trente-sept emplacements pour voitures numérotés de six à quarante-deux.

G : Au niveau du troisième étage avant, côté boulevard de la Sauvenière, situé à plus huit mètres par rapport au niveau du sol.

1) des parties communes spéciales étant notamment : les colonnes et travées de soutènement, les gaines, canalisations et aéras divers, les murs et poutres. Les aires de manoeuvre les rampes d'accès, les aires de circulation pour piétons, l'installation d'éclairage et l'installation de distribution d'eau, l'escalier avec sa cage, les deux ascenseurs avec leur porte palière.

2) des parties privatives étant : dix-neuf emplacements pour voitures, numérotés de quarante-trois à quarante-huit et de cinquante-six à soixante-huit.

H : Au niveau du troisième étage arrière, côté Mont Saint Martin, situé à plus neuf mètres vingt-cinq centimètres par rapport au niveau du sol.

1) des parties communes spéciales étant notamment : les colonnes et travées de soutènement, les gaines, canalisations et aéras divers, les murs et poutres. Les aires de manoeuvre les rampes d'accès, les aires de circulation pour piétons,

l'installation d'éclairage et l'installation de distribution d'eau.

2) des parties privatives étant notamment : quarante emplacements pour voitures, numérotés de un à six et de neuf à quarante-deux.

I : Au niveau du quatrième étage avant, côté boulevard de la Sauvenière, situé à plus dix mètres cinquante centimètres par rapport au niveau du sol.

1) des parties communes spéciales étant notamment : les colonnes et travées de soutènement, les gaines, canalisations et aéras divers, les murs et poutres. Les aires de manoeuvre, les rampes d'accès, les aires de circulation pour piétons, l'installation d'éclairage, l'installation de distribution d'eau, l'escalier avec sa cage, les ascenseurs avec leur porte palière.

2) des parties privatives étant : douze emplacements pour voitures numérotés de quarante-neuf à cinquante-neuf et soixante-deux.

J : Au niveau du quatrième étage arrière, côté Mont Saint Martin, situé à plus onze mètres septante-cinq centimètres par rapport au niveau du sol.

1) des parties communes spéciales étant notamment: les colonnes et travées de soutènement, les gaines, canalisations et aéras divers, les murs et poutres. Les aires de manoeuvre les rampes d'accès, les aires de circulation pour piétons, l'installation d'éclairage, l'installation de distribution d'eau.

2) des parties privatives étant : quarante emplacements pour voitures numérotés de trois à quarante-deux.

K : Au niveau du cinquième étage avant, côté boulevard de la Sauvenière, situé à treize mètres par rapport au niveau du sol.

1) des parties communes spéciales étant notamment, les colonnes et travées de soutènement, les gaines, canalisations et aéras divers, les murs et poutres. Les aires de manoeuvre les rampes d'accès, les aires de circulation pour piétons, l'installation d'éclairage, l'installation de distribution d'eau, l'escalier avec sa cage, les deux ascenseurs avec leur porte palière.

2) des parties privatives étant : douze emplacements pour voitures, numérotés quarante et un à cinquante-deux.

L : Au niveau du cinquième étage arrière, côté Mont Saint Martin, situé à quatorze mètres vingt-cinq centimètres par rapport au niveau du sol.

1) des parties communes spéciales étant notamment : les colonnes et travées de soutènement, les gaines, canalisations et aéras divers, les murs et poutres. Les aires de manoeuvre, les rampes d'accès, les aires de circulation pour piétons, l'installation d'éclairage, l'installation de distribution d'eau.

2) des parties privatives étant : quarante emplacements pour voitures numérotés de un à quarante.

M : Au niveau du sixième étage avant, côté boulevard de la Sauvenière, situé à quinze mètres cinquante centimètres par rapport au niveau du sol.

1) des parties communes spéciales étant notamment : les colonnes et travées de soutènement, les gaines, canalisations et aéras divers, les murs et poutres. Les aires de manoeuvre, les rampes d'accès, les aires de circulation pour piétons, l'installation d'éclairage, l'installation de distribution d'eau, l'escalier avec sa cage, les deux ascenseurs avec leur porte palière.

2) des parties privatives étant : douze emplacements pour voitures, numérotés de quarante et un à cinquante-deux.

N : Au niveau du sixième étage arrière, côté Mont Saint Martin, situé à seize mètres septante-cinq centimètres par rapport au niveau du sol.

1) des parties communes spéciales étant notamment : les colonnes et travées de soutènement, les gaines, canalisations et aéras divers, les murs et poutres. Les aires de manoeuvre, les rampes d'accès, les aires de circulation pour piétons, l'installation d'éclairage, l'installation de distribution d'eau .

2) des parties privatives étant : quarante emplacements pour voitures numérotés de un à quarante.

O : Au niveau du septième étage avant, côté boulevard de la Sauvenière, situé à dix-huit mètres par rapport au niveau du sol.

1) des parties communes spéciales étant notamment : les colonnes et travées de soutènement, les gaines, canalisations et aéras divers, les murs et poutres.

Les aires de manoeuvre, les rampes d'accès, les aires de circulation pour piétons, l'installation d'éclairage, l'installation de distribution d'eau, l'escalier avec sa cage, les deux ascenseurs avec leur porte palière.

2) des parties privatives étant douze emplacements pour voitures numérotés quarante-trois à cinquante-quatre.

P : Au niveau du septième étage arrière, côté Mont Saint Martin situé à dix-neuf mètres vingt-cinq centimètres par rapport au niveau du sol.

1) des parties communes spéciales étant notamment : les colonnes et travées de soutènement, les gaines, canalisations et aéras divers, les murs et poutres. Les aires de manoeuvre, les rampes d'accès, les aires de circulation pour piétons, l'installation de distribution d'eau, l'installation d'éclairage.

2) des parties privatives état: quarante-deux emplacements pour voitures numérotés de un à quarante-deux.

Q : Au niveau des toitures .

Sont parties communes spéciales les toitures couvrant le groupe parking, avec leurs accessoires, situées aux niveaux dix mètres cinquante centimètres, vingt et un mètres septante-cinq centimètres et vingt mètres cinquante centimètres, cette toiture comprenant le cabanon des ascenseurs avec leur machine-rie et le trapillon d'accès.

La toiture située au niveau trois mètres septante centimètres couvrant à la fois le parking et les locaux commerciaux, est partie communes à ces deux groupes.

#### SECTION D : Groupe locaux commerciaux

Ce groupe comprend l'ensemble des locaux repris sous hachures obliques aux plans ci-annexés. L'agence bancaire appartenant à un seul propriétaire, celui-ci décidera souverainement de la disposition de son aménagement et en général de sa gestion.

Il prendra toutefois toutes décisions à ce sujet, en accord avec le constructeur jusqu'à la réception de ces locaux.

Le groupe locaux commerciaux comprend : (hachuré oblique)

A. Au niveau du sous-sol à moins deux mètres soixante centimètres par rapport au niveau de référence.

Une cage d'escalier, ou escalier donnant accès aux locaux du rez de chaussée, une salle de coffres, -----  
----- un local chaufferie.

B. Au niveau du rez de chaussée, situé au niveau du sol

a) un vaste local d'environ deux cent trente trois mètres carrés, qui sera aménagé en agence bancaire suivant accord intervenu avec le constructeur.

b) un local dénommé "entité vitrine", situé à l'entrée de la galerie couverte.

Remarque : aucune quotité dans les parties communes ne sera attachée à ce bien privatif.

C. au niveau de la toiture, située au niveau trois mètres septante centimètres

Cette toiture couvrant à la fois le parking et les locaux commerciaux et partie commune à ces deux groupes, la toiture proprement dite avec ses accessoires.

Remarque 1 :

Il est créé, à charge du complexe Sauvenière, au profit du domaine public de la Ville de Liège, une servitude de passage perpétuelle pour piétons, qui s'exercera sans aucune restriction de jour et de nuit, par le passage piétonnier couvert, tracé à travers l'immeuble et qui relie le Boulevard de la Sauvenière à la rue du Gymnase.

Au sujet de cette servitude, il est encore précisé ce qui suit :

L'acte du trois septembre mil neuf cent septante et un, reçu par le notaire Kleinermann soussigné, emportant vente par la Ville de Liège à la SA Promotion et Entreprise, d'une partie de l'assiette déclassée de la rue du Gymnase, met à charge de la dite SA Promotion et Entreprise, les obligations suivantes :

- " 1° Racheter toute la superficie qu'elle utilisera, de la
- " partie de l'assiette désaffectée de la rue du Gymnase pour le
- " prix de quatre cent trente-quatre mille francs, suivant l'é-
- " valuation du service de l'urbanisme de la Ville de Liège.
- " Construire la galerie couverte suivant les normes agréées par
- " le service des travaux publics de la ville de Liège.
- " Consentir une servitude perpétuelle de passage permanent dans
- " cette galerie et en supporter toutes les charges d'entretien,
- " réparation, éclairage etc..
- " Ne supprimer tout passage entre le Boulevard de la Sauvenière
- " et la rue sur la Fontaine que pendant une durée maximale de
- " quatre mois, indispensable pour l'édification d'une partie
- " de la construction.
- " Imposer à tout acquéreur ou cessionnaire de ses droits, les
- " obligations reprises ci-dessus.

" La présente convention ne pourra sortir ses effets que  
" sous la réserve de l'approbation par les autorités supé-  
" rieures de la proposition de déclassement de la partie de  
" l'assiette désaffectée de la rue du Gymnase et de la vente  
" de l'assiette

Les comparants de deuxième, troisième et quatrième part acceptent d'être subrogés dans toutes les obligations souscrites par la SA Promotion et Entreprise et reprises ci-avant ~~relativement~~ au passage piétonnier public.

Remarque 2 :

Les locaux contenant les compteurs d'eau, de gaz et d'électricité du groupe hôtel contiendront également les compteurs d'eau, de gaz et d'électricité des groupes parking et locaux commerciaux.

Le groupe hôtel est ainsi grevé d'une servitude au profit des groupes parking et locaux commerciaux, qui comprendra outre le placement de ces compteurs dans les locaux du groupe hôtel, l'accès à ces locaux pour relever les indices, en assurer l'entretien et les réparations.

Remarque 3 : En cas de contradiction entre la description ci-avant et les plans, ce sont ces derniers qui feront foi.



Annexe IV - TABLEAU DES QUOTITES.

1) Parties communes générales du complexe.

Les parties communes générales du complexe, et notamment le terrain d'assise, sont divisées en cent mille/cent-millièmes de la manière suivante :

L'ensemble des locaux décrits à l'annexe III et constituant :

a) le groupe hôtel : quarante mille/cent-millièmes	40.000
b) la station service et les locaux annexes en dépendant : mille sept cent quatre/cent-millièmes	1.704
c) les quatre cent vingt-quatre emplacements parking chacun cent vingt-quatre/cent-millièmes, soit au total : cinquante deux mille cinq cent septante-six/cent-millièmes	52.576
d) l'agence bancaire : cinq mille sept cent vingt/cent-millièmes	<u>5.720</u>
Total : cent mille/cent-millièmes.	100.000

2) Parties communes spéciales au groupe emplacements parking.

Les parties communes spéciales au groupe emplacements parking sont divisées en cinquante-quatre mille deux cent quatre-vingts/cinquante quatre mille deux cent quatre-vingtièmes de la manière suivante :

a) la station service et les locaux annexes en dépendant : mille sept cent quatre/cinquante quatre mille deux cent quatre-vingtièmes	1.704
b) chacun des quatre cent vingt-quatre emplacements parking, cent vingt quatre/cinquante quatre mille deux cent quatre-vingtièmes, soit au total, cinquante deux mille cinq cent septante six/cinquante quatre mille deux cent quatre-vingtièmes.	<u>52.576</u>
Total : cinquante quatre mille deux cent quatre-vingts /cinquante quatre mille deux cent quatre-vingtièmes.	54.280



TABLE DES MATIERES

ACTE DE BASE

Comparutions . . . . .	1
<u>CHAPITRE I :</u>	
<u>Section I :</u>	
Déclaration d'intention des comparants - Engagements divers . . . . .	3
<u>Section II :</u>	
Désignation et origine de propriété trentenaire . . . . .	4
Origine de propriété . . . . .	6
Mutations - renonciation à accession - engagement - procurations . . . . .	6
<u>Section IV :</u>	
Désignation de propriété d'assise - plan terrier . . . . .	12
<u>CHAPITRE II :</u>	
Plans et autorisations de bâtir . . . . .	13
<u>CHAPITRE III :</u>	
Division du complexe - . . . . .	13
Composition du complexe . . . . .	14
<u>CHAPITRE IV :</u>	
Description du complexe . . . . .	16
<u>CHAPITRE V :</u>	
Détermination des quotités dans les parties commu- nes générales ou spéciales, attachées aux biens privatifs . . . . .	16
<u>CHAPITRE VI :</u>	
Renonciation à accession - autorisation de bâtir et de démolir - engagement de vendre - procuration . . . . .	17
<u>CHAPITRE VII :</u>	
Observations et stipulations diverses . . . . .	19
A - réunion des biens privatifs . . . . .	19
B - extension de locaux privatifs - division des locaux existants . . . . .	19
C - construction d'étages supplémentaires . . . . .	20
D - sécurité civile . . . . .	21

E - modifications en cours de construction . . . . .	21
F - divers . . . . .	23

CHAPITRE VIII :

Règles relatives à la vente des biens privatifs à construire . . . . .	28
- paiement du prix . . . . .	30
- agréation . . . . .	32

CHAPITRE IX :

Clauses finales . . . . .	35
Déclaration pour l'enregistrement . . . . .	39

REGLEMENT GENERAL DE CO-PROPRIETE

CHAPITRE I :

Dispositions générales . . . . .	1
----------------------------------	---

CHAPITRE II :

Statut réel de l'immeuble . . . . .	1
<u>Article 6</u> : partage - aliénation - hypothèque des choses communes . . . . .	4
<u>Article 8</u> : modifications aux parties communes . . . . .	4
<u>Article 9</u> : travaux d'agrément et d'amélioration . . . . .	4
Service et administration du complexe . . . . .	5
Assemblées générales . . . . .	5
<u>Article 13</u> : composition . . . . .	5
<u>Article 14</u> : convocations . . . . .	7
<u>Article 15</u> : délibérations . . . . .	7
<u>Article 16</u> : conseil de gérance . . . . .	8
Charges communes	
<u>Article 18</u> : généralités . . . . .	9
<u>Article 19</u> : charges communes générales au complexe . . . . .	9
<u>Article 20</u> : charges incombant aux propriétaires d'emplacements . . . . .	10
<u>Article 21</u> : frais de chauffage . . . . .	11

<u>Article 22</u> : répartition des frais des ascenseurs . . . . .	11
<u>Article 23</u> : réparations - reconstructions . . . . .	11
<u>Article 25</u> : téléphone . . . . .	12
<u>Article 26</u> : consommation eau, gaz, électricité. . . . .	12
Assurances . . . . .	13
Recettes communes . . . . .	17
Destination des locaux . . . . .	17
<u>CHAPITRE III</u> :	
Règlement d'ordre intérieur . . . . .	19
<u>Section I</u> : occupation . . . . .	19
<u>Section II</u> : entretien . . . . .	21
<u>Section III</u> : ordre intérieur . . . . .	21
<u>CHAPITRE IV</u> :	
Gérant . . . . .	22
<u>Article 57</u> : caisse commune - fonds de réserve . . . . .	23
<u>CHAPITRE V</u> :	
Dispositions diverses . . . . .	24
<u>ARTICLE 63</u> : règles internes du parking . . . . .	26

---

ANNEXE I

Origine de propriété des terrains d'assises . . . . .	1
A. dont la s.a. Promotion et Entreprise est propriétaire . . . . .	1
B. dont la s.a. Crédit Communal de Belgique est propriétaire . . . . .	6
C. dont les consorts Haults sont propriétaires . . . . .	8
D. dont l'a.s.b.l. Centre d'Etudes Coopératives est propriétaire . . . . .	9
<u>ANNEXE II</u> : Plans . . . . .	1
<u>ANNEXE III</u> : description du complexe	
Section A : parties communes générales . . . . .	1
Section B : groupe hôtel . . . . .	1

Section C : groupe emplacement parking . . . . .	5
Section D : groupe locaux commerciaux . . . . .	10

ANNEXE IV :

Tableau des quotités.



## REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

### CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

#### ARTICLE 1 :

Le présent règlement général de co-propriété est établi en exécution de ce qui est dit au chapitre IX du statut immobilier du complexe Sauvenière. Il constitue avec les autres documents et pièces relatives à l'érection du complexe Sauvenière, l'acte de base de celui-ci.

Les dispositions contenues au règlement général de co-propriété ne pourront être modifiées, savoir :

A - Celles contenues au statut réel, formant le chapitre II ci-après, que par décision de l'assemblée générale de tous les co-propriétaires du complexe, réunissant au moins les deux/tiers des quotités en co-propriété dans les parties communes et statuant à la majorité de septante pour cent des voix et cela, pour les dispositions concernant l'ensemble des co-propriétaires.

Par contre, il s'agira de décisions des assemblées générales spéciales, devant réunir le même quorum et statuant aux mêmes majorités pour les dispositions intéressant le groupe parking, ou de décisions prises par le propriétaire de la partie hôtel pour l'hôtel, et par le propriétaire de la partie commerciale, pour les locaux commerciaux.

B - Celles contenues au règlement d'ordre intérieur formant le chapitre III ci-après, que par décision de l'assemblée générale des co-propriétaires réunissant la moitié des quotités en co-propriété et statuant à la majorité simple, sauf les exceptions prévues dans ce règlement et cela, pour les dispositions concernant l'ensemble des co-propriétaires ; il s'agira de décisions des assemblées générales spéciales devant réunir le même quorum et statuant aux mêmes majorités ou de décisions prises par le propriétaire de la partie hôtel pour les dispositions intéressant les entités parking, locaux commerciaux et hôtel.

La société gérant le parking pourra établir un règlement d'ordre intérieur régissant les modalités d'utilisation et de fonctionnement du parking et prévoyant notamment son utilisation en parking horaire.

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

### CHAPITRE II : STATUT REEL DE L'IMMEUBLE.

#### ARTICLE 2 :

La description du complexe Sauvenière figure au chapitre IV de l'acte de base.



ARTICLE 3 :

Le complexe sauvenière comprend, ainsi qu'il a été dit au statut immobilier, des parties privatives dont chaque co-proprétaire aura le propriété exclusive, des parties communes générales qui appartiendront indivisément à tous les co-proprétaires des parties communes spéciales qui appartiendront indivisément à certains co-proprétaires.

La ventilation des quotités dans les parties communes générales ou spéciales, attachées à chaque propriété privative à été faite au chapitre V de l'acte de base du complexe.

ARTICLE 4 :

Sont privatives, les parties du complexe qui sont à l'usage exclusif d'un propriétaire.

1) dans le groupe emplacements parking pour voitures,

chaque emplacement pour le parking voiture, avec son revêtement de sol, tel qu'il est déterminé sur le sol, en conformité des plans ; la station service

2) dans le groupe "locaux commerciaux", l'ensemble de

tous les éléments et parties constitutives de cette entité, y compris la structure en béton, à l'exception des fondations, les murs, les façades et telle que cette entité est plus complètement décrite au statut immobilier aux plans et au cahier descriptif qui sera déposé au rang des minutes du notaire Michel Kleinermann soussigné.

EN GENERAL, est partie privative tout ce qui se trouve à l'intérieur d'un bien privatif, tel que décrit au statut immobilier, et est à l'usage exclusif de son propriétaire, et même ce qui se trouve à l'extérieur de son bien privatif, mais est également à l'usage exclusif de son propriétaire.

3) dans le groupe hôtel, l'ensemble de tous les éléments et parties constitutives de cette entité, y compris les façades, la structure en béton, les murs et la toiture, à l'exclusion des fondations et tels que cette entité est plus complètement décrite au statut immobilier, aux plans et au cahier descriptif qui sera déposé au rang des minutes du notaire Michel Kleinermann soussigné.

ARTICLE 5 :1) parties communes générales.

Les parties communes générales sont les parties du complexe qui sont affectées à l'usage commun de tous les copropriétaires et qui demeurent en indivision, conformément à l'article 577 bis du code civil.

Sont rangées parmi les parties communes, les éléments suivant, limitativement décrits au statut immobilier :

- a) terrain servant d'assise au complexe et repris au plan terrier ci-annexé pour une superficie de deux mille sept cent cinquante-quatre mètres carrés, neuf centimètres carrés.
- b) les fondations.
- c) tous les gros murs extérieurs du complexe, à l'exception des façades du groupe hôtel, et du groupe locaux commerciaux.
- d) le bassin d'orage.
- e) le passage couvert avec sa toiture permettant l'accès à la rue du Gymnase.
- f) les cours intérieures.

2) parties communes spéciales.

Les parties communes spéciales sont les parties du complexe qui sont affectées à l'usage commun d'un certain nombre de copropriétaires et qui demeurent en indivision conformément à l'article 577 bis du code civil.

a) parties communes spéciales au groupe parking.

Les colonnes de soutènement, les gaines, canalisations et aéras divers, le hall d'accès à la cage d'escaliers et aux ascenseurs, avec ses portes donnant accès à la galerie couverte et aux emplacements pour voitures, les escaliers et les deux ascenseurs avec leur porte palière, les murs et poutres, les aires de manoeuvre, les rampes d'accès, les aires de circulation pour piétons, l'installation d'éclairage et l'installation de distribution d'eau, un local remise, les emplacements et les barrières de fermeture avec les appareils de contrôle, les aires de sortie, entrée et dégagements, les toitures couvrant le groupe parking, avec leurs accessoires, le cabanon des ascenseurs avec leur machinerie et le trapillon d'accès, la cabine de péage.

b) parties communes du groupe hôtel.

Se confondent avec les parties privatives de ce groupe, tant qu'il appartient à un seul propriétaire.

Si une indivision venait à être créée au sein de ce groupe, l'acte le constatant établirait quelles sont les parties communes spéciales à ce groupe.

ARTICLE 6 : Partage - aliénation - hypothèque des choses communes

Le partage des choses communes ne pourra être demandé aussi longtemps que subsisteront l'édifice et le statut défini dans le présent règlement général de co-propriété.

Les choses communes ne pourront 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 établis sur un bien privatif grèvent de plein droit la fraction de choses communes qui en dépend.

ARTICLE 7 :

Chacun des propriétaires a le droit de jouir de son bien privatif, dans les limites fixées par le présent règlement général de co-propriété, 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 en ce qui concerne les dégradations et inconvénients qui en seraient la conséquence, pour les parties communes et les autres biens privatifs.

Les réunions de biens privatifs peuvent se faire comme il est dit à l'acte de base.

ARTICLE 8 : Modifications aux parties communes

Aucune modification ne peut être apportée aux parties communes générales ou spéciales, même à l'intérieur des parties privatives, sans une décision de l'assemblée générale des co-propriétaires intéressés, prise dans les conditions précisées à l'article 1/A du présent règlement, sauf ce qui est dit à l'acte de base.

Si une modification est décidée ou autorisée, les travaux seront exécutés sous la surveillance de l'architecte désigné par l'assemblée.

En ce qui concerne l'hôtel, les travaux seront effectués sous la surveillance de l'architecte désigné par le ou les propriétaires de cette entité.

Le coût des travaux et les honoraires dudit architecte seront à la charge du propriétaire qui fait exécuter ces travaux aux choses communes.

ARTICLE 9 : Travaux d'agrément et d'amélioration

En ce qui concerne les travaux entraînant un agrément ou une amélioration du complexe, ils devront, à la demande des co-propriétaires possédant ensemble au moins les deux-cinquièmes des quotités dans les parties communes spéciales, être soumis à l'assemblée générale des co-propriétaires intéressés, convoquée extraordinairement. Ils ne pourront être décidés qu'à la majorité prévue à l'article 1/A du présent règlement, cette majorité devant s'engager le cas échéant, à supporter seule le coût de ces travaux, ainsi qu

les honoraires de l'architecte que l'assemblée pourra désigner pour leur surveillance. En ce qui concerne l'hôtel, et le groupe locaux commerciaux, étant partie privatives, leurs propriétaires pourront exécuter seuls et sans avis, des travaux de quelque nature qu'ils soient et qu'il jugerait utiles.

Seuls les travaux intéressant les fondations devront faire l'objet d'une décision de l'assemblée générale des co-propriétaires de l'ensemble du complexe.

#### ARTICLE 10 :

Sauf en ce qui concerne l'hôtel, pendant le cours de la construction et jusqu'à occupation complète des biens privatifs, les décisions à prendre en vertu des articles 8/9 appartiendront exclusivement au constructeur, après accord de l'exploitant du parking. Il en sera de même ultérieurement en cas d'extension ou d'exhaussement du complexe.

A cet égard, et de même, en ce qui concerne les modifications éventuelles, il est fait référence expresse aux dispositions de l'acte de base.

#### ARTICLE 11 :

Les propriétaires des locaux commerciaux ----- pourront établir des postes récepteurs de radio et de télévision dans les limites définies à l'article 7 ci-dessus.

Dans le cas où ces installations entraîneraient des modifications aux choses communes, les formalités prévues à l'article 8 ci-dessus seront observées.

#### ARTICLE 12 :

Chaque propriétaire de biens privatifs pourra pratiquer dans les cloisons intérieures, des ouvertures à la condition de respecter les gaines et canalisations et de ne pas compromettre la solidité de l'édifice.

### SERVICE ET ADMINISTRATION DU COMPLEXE

#### A. ASSEMBLEES GENERALES

#### ARTICLE 13 : COMPOSITION

Il est créé une assemblée groupant tous les co-propriétaires. Cette assemblée est uniquement compétente pour les questions ayant trait aux parties communes générales.

Elle constituera également un lieu de rencontre entre les représentants des divers groupes, pour régler les questions qui pourraient intéresser le complexe dans son entièreté.

Pour le surplus, chacun des groupes est régi par son assemblée générale, qui groupe tous les co-propriétaires de cette entité. Deux de ces assemblées peuvent éventuellement se réunir ensemble pour régler des problèmes concernant ces deux groupes.

Nul ne pourra voter, comme mandataire, pour un nombre de voix dépassant vingt pour cent des cent millièmes représentés valablement à l'assemblée, sauf la société tenant ou exploitant le parking collectif et le représentant du groupe hôtel.

Il est tenu une feuille de présence, certifiée conforme par le bureau de l'assemblée. L'assemblée ordinaire annuelle désigne un président, un secrétaire, qui peut être choisi hors de son sein (le gérant pouvant remplir cette fonction) et deux assesseurs. Ces désignations sont faites à la majorité simple.

Pour la première assemblée, la présidence sera dévolue au constructeur. Cette assemblée désignera le mandataire chargé de la réception définitive.

#### ARTICLE 14 : Convocations

L'assemblée générale ci-dessus prévue, ne sera valablement constituée que si tous les co-proprétaires intéressés sont présents ou dûment convoqués.

L'assemblée générale de chaque groupe se réunira à l'initiative du constructeur ou des co-proprétaires intéressés, dans les six mois de la finition du complexe. Chaque assemblée fixera la date de sa réunion annuelle.

En dehors de cette réunion, les assemblées générales sont convoquées à la diligence du gérant, aussi souvent qu'il est nécessaire ; elles doivent l'être en tous cas lorsque la convocation est demandée par des propriétaires possédant au moins un/ cinquième des quotités dans les parties communes générales.

L'assemblée générale de tous les co-proprétaires ne sera convoquée dans ces conditions que s'il y a intérêt à la réunion.

Les convocations sont faites dix jours au moins et un mois au plus à l'avance, par lettre recommandée à la poste ou par lettre missive, remise par le gérant, contre accusé de réception.

Elles contiennent l'ordre du jour, arrêté préalablement par celui qui convoque ; tous les points de l'ordre du jour doivent être clairement indiqués dans les convocations.

#### ARTICLE 15 : Délibérations

Les délibérations de l'assemblée ne peuvent porter que sur les points portés à son ordre du jour ; toutes délibérations sur d'autres questions n'auraient pas force obligatoire.

##### a) quorum :

Sauf les exceptions pouvant résulter du présent règlement général de co-propriété, toute assemblée pour être valablement constituée et apte à délibérer, devra réunir par présences personnelles ou par représentation, la moitié au moins des quotités en co-propriété de l'indivision concernée.

Chaque assemblée a dans sa compétence tout ce qui concerne l'administration du groupe dont elle émane. En ce qui concerne les groupes hôtel, et locaux commerciaux, dans la mesure où ceux-ci appartiennent chacun à un seul propriétaire, ces derniers possèdent seuls tous les pouvoirs énoncés au présent chapitre pour les assemblées générales du groupe. S'il y a plusieurs co-propriétaires, il constitueront ensemble une assemblée régie par les règles énoncées aux présentes, sauf modification de ces règles, comme il appartient à chaque assemblée de le faire, en ce qui concerne les règles et problèmes la concernant et ce, comme dit ci-avant, en ce qui concerne le quorum et les majorités.

Sous cette réserve, les règles énoncées ci-après sont d'application pour toute assemblée de co-propriétaires qu'elle soit générale ou spéciale.

Pour chaque groupe, l'assemblée générale des co-propriétaires intéressés est souveraine maîtresse de l'administration de ses biens, en tant qu'il s'agit d'intérêts communs ; les décisions sont obligatoires pour tous, y compris les absents, dissidents et incapables. Les règles qui suivent, visent tant l'assemblée générale de tous les co-propriétaires que les assemblées générales des groupes ou des co-propriétés restreintes.

A l'exception du gérant, du représentant de la société exploitant le parking, du conjoint, des ascendants ou descendants d'un propriétaire, nul ne peut représenter un co-propriétaire s'il n'est lui-même propriétaire ou s'il n'est pas investi par un propriétaire de la gestion de son bien privatif, en vertu d'un mandat régulier et écrit.

Les mandats devront être remis la veille de l'assemblée au plus tard ; ils devront stipuler expressément s'ils sont généraux ou ne concernent que les délibérations relatives à certains objets déterminés. A défaut de cette stipulation, ils seront réputés inexistantes à l'égard des autres propriétaires.

En cas de discussion entre un co-propriétaire et son mandataire sur la portée du mandat, le droit de vote restera suspendu jusqu'à décision définitive.

Les propriétaires indivis, de même que les nus propriétaires et usufruitiers d'un même bien, ne pourront voter séparément, ils devront se faire représenter par un mandataire choisi par eux, qui aura seule voix délibérative et votera pour le compte de la collectivité. La procuration lui donnée ou le procès-verbal de son élection devra être annexé au procès-verbal de l'assemblée générale.

Si le gérant n'est pas co-propriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera avec voix consultative et non délibérative. Toutefois, s'il reçoit mandat de co-propriétaires n'assistant pas à l'assemblée, il sera tenu de les y représenter et d'y voter en leur lieu et place, selon les termes du mandat qui restera annexé au procès-verbal de l'assemblée.

Si ce quorum n'est pas atteint, une nouvelle assemblée est convoquée et délibère valablement, quel que soit le nombre de quotités présentes ou représentées ; cette nouvelle assemblée sera convoquée dans un délai qui ne sera pas inférieur à dix jours, ni supérieur à un mois.

Cependant, dans les cas spéciaux où le quorum est fixé aux deux/tiers des quotités en co-propriété de l'indivision concernée, celui-ci devra toujours être atteint pour que l'assemblée soit valablement constituée.

Dans tous les cas, pour fixer le quorum, seront décomptés du total des cent millièmes intéressés, ceux appartenant à des indivisions ou à des nus propriétaires et usufruitiers qui n'auront pas constitué le mandataire unique prévu à l'article 13 susvisé. La présente disposition s'applique également au cas visé par l'article 1/A dernier alinéa.

#### b) votes - constatations des décisions

Les co-propriétaires disposeront d'autant de voix qu'ils ont de millièmes dans les parties communes spéciales dans le groupe concerné ou pour l'assemblée générale de tous les co-propriétaires, dans les parties communes générales au complexe.

Sauf stipulation d'une majorité spéciale dans le présent règlement général de co-propriété, les décisions sont prises à la majorité simple des voix des co-propriétaires présents ou représentés.

Les délibérations de l'assemblée sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signé par le président, les assesseurs, le secrétaire et les membres de l'assemblée le demandant.

Tout propriétaire intéressé peut consulter ce registre et toutes archives de gestion et en prendre copie, mais sans déplacement, à l'endroit désigné par l'assemblée, pour les conservations et en présence du gérant qui en a la garde.

#### ARTICLE 16 : Conseil de gérance

Le bureau de l'assemblée étant le président, le secrétaire et les deux assesseurs forme le conseil de gérance. Il existe donc un conseil de gérance par groupe. En ce qui concerne l'hôtel et le groupe locaux commerciaux, ces pouvoirs appartiennent à son propriétaire s'il n'y en a qu'un. Le conseil de gérance du complexe sera composé des gérants de chaque groupe.

Chaque conseil surveille la gestion du gérant de chaque groupe, examine ses comptes, fait rapport aux assemblées concernées, 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 trois de ses membres sont présents et statue à la majorité simple ; en cas de parité de voix, celle

du président est prépondérante, à l'exception du conseil de gérance du complexe, dont les décisions sont prises à l'unanimité.

En cas de nécessité, chaque conseil de gérance peut être appelé par le gérant à prendre toutes mesures utiles au déroulement harmonieux de la vie en commun.

#### ARTICLE 17 :

Le gérant du groupe emplacements parking pour voitures sera la société qui exploitera le complexe parking ou sera une personne qu'elle désignera.

Les attributions et fonctions sont déterminées aux articles 53 et suivants.

#### CHARGES COMMUNES

#### ARTICLE 18 : Généralités

Les charges communes sont, d'une manière générale, tous les frais relatifs à la conservation, à l'entretien et à l'utilisation des parties communes générales ou spéciales et aux services communs.

Ces charges sont, sauf stipulations contraires, réparties entre les co-propriétaires, en considération des droits de chacun, soit dans la co-propriété de l'immeuble, soit dans la co-propriété d'une sous-indivision, soit de l'usage qui est fait des choses communes, le tout comme il est indiqué aux articles 19 à 23 ci-après, et également en conformité des clauses particulières figurant à l'acte de base.

#### ARTICLE 19 : Charges communes générales au complexe

Parmi les charges communes générales au complexe, sont rangées, sous réserve de ce qui est dit ci-après :

- a) les dépenses afférentes à l'entretien, à la répartition et au renouvellement des parties communes générales, précisées à l'article 5 du présent règlement.
- b) les primes d'assurances suivantes : assurances du complexe contre les risques d'incendie et risques accessoires dont dégâts des eaux, assurances responsabilité civile diverses, assurance sur base de l'article 1386 du code civil, s'il n'est pas possible de conclure des assurances par groupe.
- c) tous les impôts et taxes susceptibles de frapper les choses communes générales.
- d) toutes indemnités éventuellement dues par la co-propriété générale.

Ces charges se répartissent proportionnellement aux droits de chacun des co-propriétaires dans les co-propriétés de l'immeuble sauf ce qui sera dit au sujet de la station-service.



ARTICLE 20 :

Charges incombant spécialement aux propriétaires d'em-  
placements pour voitures.

Parmi ces charges, il convient de ranger ;

- a) les frais d'entretien, de conservation, de réparations et de renouvellement des parties communes spéciales à ce groupe.
- b) les frais visés sub a) afférents aux appareillages, installations et conduits : d'eaux et d'électricité desservant les garages et emplacements pour voitures.
- c) les frais d'administration et de gérance, y compris les émoluments du gérant.
- d) les frais de nettoyage des emplacements pour voitures et de leurs aires de manoeuvres, jusqu'à l'accès à rue, pour un montant à déterminer par le gérant.
- e) les consommations d'électricité et d'eau des compteurs spéciaux des emplacements pour voitures.
- f) les frais d'entretien et de réparations des canalisations et robinets à eaux desservant les dits garages et emplacements pour voitures.
- g) une partie de la prime d'assurance responsabilité civile contre les risques d'accidents pouvant survenir dans les parties communes spéciales aux dits emplacements.
- h) les frais des ascenseurs.
- i) la police d'assurance incendie, si elle est souscrite par groupe.

Les charges susvisées seront réparties proportionnellement aux droits des propriétaires d'emplacements pour voitures dans cette sous-indivision, sauf ce qui sera dit concernant la station-service.

-----  
-----  
-----  
-----

ARTICLE 21 : Frais de chauffage

Les frais d'entretien, de réparation, d'utilisation, de conservation et de renouvellement des installations de chauffage des biens privatifs incomberont aux propriétaires des biens privatifs qui en bénéficient, proportionnellement à leurs quotités. Il en sera de même pour les consommations leur incombant suivant les indications relevées sur les compteurs de chaleur par un spécialiste, en ce qui concerne les frais d'utilisation. Le propriétaire bénéficiant d'une installation de chauffage propre, ne participera pas à ces frais.

ARTICLE 22 : Répartition des frais des ascenseurs

L'usage des ascenseurs et la répartition de la consommation d'énergie électrique qui en découle, les frais relatifs aux ascenseurs, notamment les frais d'entretien, de conservation, de réparation et de renouvellement de la cabine, de la porte palière, de la machinerie et du cabanon, le remplacement des cables, des patins de freins, des fusibles, l'abonnement d'entretien de l'ascenseur, l'assurance en responsabilité civile, du chef du manient et de l'utilisation de l'ascenseur, seront supportés par les co-propriétaires du groupe emplacements parking pour voitures, pour les ascenseurs desservant le groupe emplacements parking pour voitures.

ARTICLE 23 : Réparations - reconstruction

Les réparations aux parties communes spéciales ou générales sont de trois ordres :

1) les réparations urgentes

Elles pourront être décidées et commandées par le gérant seul, qui en surveillera l'exécution.

Il n'aura besoin d'aucune autorisation préalable.

Dans cette catégorie, entrent toutes les réparations et travaux nécessitant une intervention immédiate, tels que tuyauteries crevées, conduites hors d'état, descentes des eaux des toitures, arrêt dans le fonctionnement de l'ascenseur et autres appareillages communs, courts-circuits etc...

2) les réparations indispensables mais non urgentes et les travaux d'entretien courants

Ces réparations et travaux sont décidés et commandés par le conseil de gérance, qui jugera s'il y a lieu pour lui d'en référer préalablement à l'assemblée générale.

Ils seront exécutés sous la surveillance du gérant.

3) quant aux réparations dites onéreuses (c'est à dire, celles dont le coût dépasserait la moitié de la valeur de l'un des groupes composant le complexe) ou même la reconstruction totale de l'immeuble, elles ne pourront être décidées que si le maintien de la co-propriété a été décidé par l'assemblée générale, statuant comme il est dit au chapitre IX paragraphe B de l'acte de base, s'il échet.

L'assemblée générale des co-propriétaires intéressés, statuant dans les conditions de présence et de majorité prévu l'article 1/a du présent règlement général de co-propriété, sera seule compétente pour prendre la décision d'effectuer les dites réparations.

En outre, au cas où la partie parking, après avoir été détruite ou gravement endommagée, viendrait à être reconstruite, un nombre minimum de cent cinq emplacements de parking publics devraient y être construits ou mis en état.

Cette disposition sortira ses effets nonobstant toutes autres dispositions contenues dans le présent acte et ne pourra être modifiée en aucun cas sans le consentement du propriétaire de l'hôtel.

#### ARTICLE 24 :

Les propriétaires devront donner accès par leurs propriétés privatives ou dans celles-ci, pour toutes réparations, nettoyage, entretien et surveillance des choses communes.

Si les propriétaires ou occupants s'absentent plus de vingt-quatre heures, ils devront en aviser le gérant et lui faire connaître l'endroit, situé dans l'agglomération liégeoise, où ils déposeront un jeu complet des clefs de leur bien privatif, auquel le gérant serait autorisé à avoir accès en cas de nécessité.

Tous les co-propriétaires ou occupants devront supporter sans indemnités, les échafaudages nécessaires aux travaux d'entretien, nettoyage et réparations, notamment en vue des peintures et du récrépiage des façades, réparations des toitures etc.. qu'elles soient communes ou privatives.

Dans le cas où un propriétaire ou occupant augmenterait les charges communes pour son usage personnel ou par son fait, il devra supporter seul cette augmentation. L'importance de celle-ci sera déterminée à défaut d'éléments précis, par le conseil de gérance intéressé en dernier ressort.

#### ARTICLE 25 : Téléphone

Si un téléphone commun est placé, les propriétaires ou occupants qui le désirent pourront s'y raccorder et les frais seront répartis entre les usagers.

La décision de placer un téléphone commun devra être prise en assemblée. Une prise de téléphone de la régie est en principe prévue dans chaque bien privatif, autre que les emplacements pour voitures et les réserves.

Dans le cas où l'assemblée générale déciderait l'installation d'un appareil du type taximètre, les frais de cette installation et tous autres frais, autres que les communications, feront partie des charges communes générales et seront supportés par parts égales par tous les propriétaires de biens privés.

#### ARTICLE 26 : consommation d'eau - de gaz - d'électricité

En principe, chaque propriété privative dispose de raccordements avec compteurs, branchés sur les conduites principales d'eau

de gaz et d'électricité. Les propriétaires et usagers paieront et supporteront chacun en ce qui le concerne, la location, l'entretien et la réparation des compteurs, ainsi que les consommations y indiquées.

Si un compteur général de passage de fluide devait être placé pour un groupe, la dépense qui en résulterait et l'entretien, feraient partie des charges communes propres à ce groupe ; les consommations seraient réglées par le gérant et réparties entre les divers usagers sur la base des décompteurs à placer éventuellement, ou de toute autre manière à décider en assemblée.

### ASSURANCES

La présente section ne concerne pas la station-service, ni le groupe hôtel, dans la mesure où les assurances peuvent être souscrites séparément par groupe ou entité.

#### ARTICLE 27 :

Le fait que les polices d'assurances sont souscrites par la communauté, ne soustraira jamais celui des co-propriétaires dont la responsabilité personnelle serait engagée, aux recours à exercer contre lui par les co-propriétaires; les compagnies d'assurances devront couvrir cette responsabilité, moyennant surprime à charge du dit co-propriétaire.

#### ARTICLE 28 : Assurance responsabilité civile du fait de l'immeuble.

Une assurance sera contractée et régulièrement maintenue, dans le but de couvrir la responsabilité, du fait de l'immeuble (article 1386 du code civil) et de ses accessoires, ainsi que de garantir tant les occupants et les propriétaires, que tous tiers.

Elle sera souscrite par les soins du gérant et pour des capitaux à déterminer par l'assemblée des co-propriétaires intéressés ou par l'assemblée générale.

Les primes constitueront des charges communes générales ou spéciales.

#### ARTICLE 29 : assurance contre les accidents de travail et autres.

Une assurance sera souscrite et régulièrement maintenue par les soins du gérant, contre les accidents du travail pouvant survenir aux fermes d'ouvrages et, en général, à tout le personnel employé dans l'immeuble pour compte des co-propriétaires.

Une assurance sera également contractée et régulièrement maintenue par les soins du gérant, contre les accidents qui pourraient survenir dans les parties communes, à toutes personnes (propriétaires, occupants, visiteurs et fournisseurs etc..) ainsi que sur les trottoirs devant l'immeuble, par suite de leur encombrement, défaut d'entretien, défaut d'enlèvement des poubelles, verglas, neige, etc.. Elles seront souscrites par les soins du gérant, pour des montants à déterminer par l'assemblée des co-propriétaires intéressés, ou par l'assemblée générale.

Les primes constitueront des charges communes générales ou spéciales.

ARTICLE 30 : Assurance utilisation des ascenseurs

Une assurance sera contractée et régulièrement maintenue par les soins du gérant, contre les accidents pouvant provenir du fait du maniement ou de l'utilisation des ascenseurs, que la victime soit un occupant de l'immeuble, un propriétaire, une personne au service de l'immeuble, ou un étranger.

Cette assurance couvrira également tous dégâts matériels à résulter de cette utilisation. Elle sera souscrite par le gérant pour un montant à déterminer sur avis donné par les co-propriétaires des différents groupes, pour les appareils les concernant.

Les primes constitueront des charges communes à des propriétaires et seront réparties d'après leurs droits dans la co-propriété intéressée.

ARTICLE 31 : Assurance incendie et reconstruction

Le complexe, ou les groupes le constituant, à l'exception du groupe hôtel, devront toujours être assurés régulièrement, contre l'incendie et les risques accessoires, par les soins et sous la responsabilité du gérant, à une compagnie agréée par l'assemblée des co-propriétaires, pour une durée et des montants déterminés par celle-ci.

Le groupe hôtel devra également être toujours assuré contre les mêmes risques, par les soins et sous la responsabilité de son propriétaire. L'assurance devra toujours couvrir, fondations exclues, des sommes suffisantes pour garantir la reconstruction de l'immeuble.

Par exception, l'assemblée, sous réserve de vérification des capitaux assurés, sera tenue de respecter le premier contrat d'assurance incendie souscrit pour le compte commun, dès le commencement des travaux par le constructeur, qui devra obtenir l'accord du propriétaire de l'hôtel avant de souscrire cette police.

ARTICLE 32 :

Les primes de l'assurance contre l'incendie et risques accessoires, constitueront des charges communes générales, sauf si cette assurance est souscrite séparément pour chacun des groupes, auquel cas elles constitueront des charges communes spéciales à ces groupes.

ARTICLE 33 :

L'assurance, tant des choses privatives, à l'exception des meubles, que des choses communes, sera faite à la même compagnie, pour tous les co-propriétaires et par les soins du gérant, contre l'incendie, la foudre, les explosions de tous genres, les accidents causés par l'électricité, les dégâts des eaux, le recours des voisins et les pertes de loyers.

Le gérant devra faire, quant à l'assurance de la résidence, toutes les diligences nécessaires, il acquittera les primes comme charges communes et les portera en compte de la communauté générale ou spéciale.

Les co-propriétaires seront tenus de prêter leur concours si besoin en est, et de signer tous contrats, documents, déclarations et pièces nécessaires.

ARTICLE 34 :

Chacun des co-propriétaires aura, s'il le désire, droit à un exemplaire des polices, moyennant le coût de la copie.

ARTICLE 35 :

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des co-propriétaires, et qui modifierait la destination première du complexe résultant des présentes, ou du chef du personnel qu'il occupe, ou plus généralement, pour toute cause personnelle à l'un des co-propriétaires, cette surprime sera à sa charge personnelle.

ARTICLE 36 :

Chaque occupant doit assurer personnellement à ses frais, son mobilier contre l'incendie, les explosions de tous genres, la foudre, l'électricité, les dégâts des eaux, les risques locaux, et les risques de voisinage, à une compagnie solvable.

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

ARTICLE 37 :

Chaque propriétaire ou occupant peut en outre contracter à ses frais, toutes assurances complémentaires qu'il désire, pour autant qu'elles ne soient pas en contradiction avec les assurances de la communauté.

ARTICLE 38 :

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police, seront encaissées par le gérant, en présence de deux co-propriétaires, et à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs, dans les conditions à déterminer par l'assemblée générale ou spéciale.

ARTICLE 39 :

En cas de paiement d'indemnités, leur utilisation sera réglée de la manière suivante :

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

a) si l'indemnité est insuffisante, le supplément sera recouvré par le gérant à charge des co-propriétaires, proportionnellement à leurs droits dans le bien sinistré.

b) si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédant sera acquis aux propriétaires dans la même proportion.

2) si le sinistre est total : l'indemnité sera employée à la reconstruction de l'immeuble, à moins que l'assemblée générale des co-propriétaires réunissent au moins les quatre vingts pour cent des quotités en co-propriété, n'en décide autrement. En cas d'insuffisance de l'indemnité, et pour autant que la co-propriété soit maintenue pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des co-propriétaires, dans la proportion des quotités de chacun dans les parties communes générales et exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, avec les intérêts au taux de six pour cent pour tout retard, après l'expiration de ce délai.

Si l'assemblée décide la reconstruction de l'immeuble, les co-propriétaires 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 les parties, sera fixé par deux experts nommés par le Président du Tribunal civil de Liège, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente, et avec faculté pour les deux experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager ; en cas de désaccord sur le choix de ce troisième expert, il sera nommé de la même façon. La décision du collège des experts sera définitive et sans appel.

Le prix de la cession sera payable et exigible à raison d'un tiers comptant à la passation de l'acte notarié et, pour le surplus, par tiers d'année en année, avec intérêts au taux de six pour cent l'an, payable en même temps que chaque fraction de capital.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance et le produit de la licitation seront répartis entre les co-propriétaires, dans la proportion de leurs droits dans les parties communes générales.

#### ARTICLE 40 :

1) Si des embellissements ont été effectués par les propriétaires à leurs biens privés, il appartiendra à ceux-ci de les assurer à leurs frais, à la compagnie assurant l'immeuble, ils pourront aussi les assurer sur la police générale, à charge d'en supporter les surprimes et sans que les autres co-propriétaires aient à intervenir dans le financement des frais de reconstruction éventuelle.

2) Dans le cas d'assurances complémentaires souscrites par des propriétaires (article 37 ci-avant), comme dans le cas d'assurance des embellissements faits par eux, ils auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait leur être allouée et en disposeront à leur gré.

ARTICLE 41 :

Comme il est dit plus haut, pour la police incendie souscrite par le constructeur dès le début des travaux, l'assemblée, sous réserve de vérification des capitaux assurés, sera tenue de respecter les premiers contrats d'assurances couvrant tous les risques prévus au présent règlement souscrits par le constructeur.

Il en sera de même pour tous contrats d'entretien des appareils de levage, ascenseurs, cabine haute tension et barrières électroniques.

RECETTES COMMUNES

ARTICLE 42 :

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes générales, elles seront acquises à chaque propriétaire, proportionnellement à ses droits dans l'indivision générale. Il en est de même pour les recettes effectuées à raison de parties communes spéciales qui seront réparties proportionnellement aux droits dans l'indivision spéciale concernée.

REMARQUE GENERALE

ARTICLE 43 :

Les répartitions des charges et des recettes communes, telles qu'elles sont établies dans le présent règlement, ne peuvent être modifiées que par les décisions de l'assemblée de tous les co-propriétaires intéressés, prises dans les conditions de présence et de majorité prévues à l'article 1/A ci-avant.

DESTINATION DES LOCAUX

ARTICLE 44 :

Le complexe Sauvenière est constitué comme dit ci-avant, de trois groupes :

1) le groupe hôtel, destiné principalement à usage d'hôtel, restaurant, bar, dancing, locaux de réunion et dont la destination peut être modifiée par les propriétaires de l'hôtel.

2) le groupe emplacements parking pour voitures, destiné à usage de parking, locaux à usage commercial, industriel, ateliers, entrepôts ou bureaux et station service.

Le propriétaire de cette dernière pourra en modifier la destination sous réserve du respect des servitudes prévues ci-après.

3) le groupe locaux commerciaux.



La destination peut en être modifiée dans les conditions prévues par l'article 1/A, par l'assemblée des co-propriétaires intéressés.

Jusqu'à la vente du dernier bien privatif, le constructeur déterminera souverainement la destination des locaux, se réservant de modifier éventuellement le présent article.

Au fur et à mesure de l'avancement des ventes d'emplacements pour voitures, et pour mieux répondre aux besoins de la réalisation, le constructeur précisera les niveaux destinés à l'occupation en parking horaires, dont il est question ci-après.

Il est précisé que l'exploitation des emplacements parking, en tant que parkings horaires, ou tout autre forme de parking pratiqué habituellement, est autorisée dans le complexe. Elle ne peut nuire aux droits des propriétaires ne donnant pas leur emplacement en location à la société exploitante.

L'exploitant du parking pourra édicter un règlement d'ordre intérieur et d'exploitation. Celui-ci est reproduit à la fin du présent acte et peut être modifié à tout moment par l'exploitant qui se chargera de le porter à la connaissance des usagers et propriétaires, par l'affichage dans les locaux de la station service.

Ce règlement ne peut aller à l'encontre des dispositions figurant dans le présent acte. L'exploitant du parking sera le propriétaire ou le locataire du plus grand nombre d'emplacements pour voitures de la partie parking de l'immeuble. S'il en existe plusieurs ayant le même nombre d'emplacements, la préférence sera donnée au propriétaire ou au locataire de la station service. Cet exploitant utilisera seul les locaux affectés à l'exploitation du parking.

Il est stipulé relativement à l'activité commerciale qui sera exercée dans le complexe, qu'est proscrit l'exercice d'un commerce entrant directement en concurrence avec celui exercé habituellement dans une station service ou dans une agence bancaire ou financière, ce, sous réserve de ce qui est dit au chapitre VIII -F. Divers -h) servitudes diverses, point 5), de l'acte de base du complexe.

Cette disposition constitue une servitude en faveur de la station service et de l'agence bancaire. Seuls les propriétaires de la station service ou de l'agence bancaire ou financière peuvent y renoncer ou la modifier, chacun en ce qui les concerne. Il ne pourra être donné au groupe parking une destination autre que celle prévue par l'acte de base, que si cette destination ne porte préjudice en aucune manière en raison des activités dont elle suppose normalement l'exercice à l'exploitation normale d'un hôtel de luxe.

Etant donné l'importance que présente pour l'exploitation de l'hôtel l'existence d'un certain nombre d'emplacements de parkings publics, le nombre de ceux-ci ne pourra sans le consentement du propriétaire de l'hôtel, être réduit à moins de cent et cinq. Les dispositions reprises aux deux alinéas qui précèdent sortiront leurs effets nonobstant toutes autres dispositions contenues dans le présent acte et ne pourront être modifiés en aucun cas sans le consentement exprès du propriétaire de l'hôtel.

CHAPITRE III : REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

SECTION I : OCCUPATION

ARTICLE 45 :

Il est arrêté entre les co-propriétaires du groupe d'emplacements parking pour voitures -----, un règlement d'ordre intérieur applicable à l'immeuble, obligatoire pour tous les co-propriétaires intéressés et leurs ayants-droit et, qui ne pourra être modifié que par l'assemblée intéressés, statuant à la majorité prévue à l'article 1/B du présent règlement, à l'exception toutefois des articles 45,46,47,48,49,50, qui ne pourront être modifiés que par l'assemblée des co-propriétaires, statuant dans les conditions de présence et de vote de l'article 1/A.

Toutes les modifications devront être consignées dans le " livre de gérance ", tenu par le gérant de ces groupes. En cas de location ou d'aliénation 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 connaître ce règlement par le seul fait de son occupation ou acquisition.

Le gérant tiendra à la disposition de tout intéressé un exemplaire du règlement général de co-propriété et du règlement d'ordre intérieur. Cet exemplaire devra être complété par les modifications qui seraient apportées à ces règlements.

Les dispositions du présent chapitre ne sont d'application pour les entités hôtel et locaux commerciaux, que dans la mesure où les règles édictées ont pour objet la vie en commun, dans un complexe constituant une unité architecturale.

ARTICLE 46 :

Les co-propriétaires, leurs locataires et autres occupants de l'immeuble, devront toujours jouir de leurs biens suivant la notion juridique de "bon père de famille", et plus particulièrement les co-propriétaires du groupe parking devront se conformer au règlement interne du parking, édicté par l'exploitant pour ce qui concerne les co-propriétaires intéressés.

ARTICLE 47 :

Les baux consentis par les propriétaires de biens privés, devront contenir une clause spéciale portant que tout acte du preneur qui serait en opposition avec les dispositions du règlement général de co-propriété, ou celles de l'acte de base, entraînerait de plein droit, sans préjudice à tous dommages et intérêts, la déchéance du bénéfice du bail, aux torts du titulaire et l'expulsion immédiate de celui-ci, sans qu'il soit besoin d'autres actes qu'une signification par lettre recommandée.

Les baux devront contenir également la déclaration, par les locataires, qu'ils réunissent les conditions de moralité

requisés et qu'ils se soumettent, sous la sanction précitée à l'obligation de remplir ponctuellement toutes les prescriptions imposées par l'acte de base constituant le statut immobilier et le présent règlement dont ils reconnaissent avoir pris connaissance entière.

Tous pouvoirs sont ici donnés aux conseils de gérance et aux gérants pour mettre, le cas échéant cette clause à exécution.

ARTICLE 48 :

Les co-propriétaires ou leurs ayants-cause devront satisfaire à toutes les charges de la Ville, de Police, de voirie ou des règlements communaux.

ARTICLE 49 :

Le constructeur se réserve le droit de placer à son profit exclusif une ou des enseignes éventuellement lumineuses sur la toiture et la façade de la partie du complexe à usage de parking, à l'exclusion de la partie hôtel, ce droit étant réservé aux seuls propriétaires de cette entité.

Le placement de ces enseignes devra être autorisé par la Ville de Liège.

Le constructeur aura la faculté de disposer et de céder (vendre, louer, et affermer) ce droit. Il s'interdit de faire ou de laisser faire de la publicité pour des firmes ou des produits en concurrence avec la firme exploitant la station service, ou avec des produits habituellement vendus dans une station service. L'exploitant de la station service et du parking pourra disposer également d'enseignes extérieures et de publicité sur la façade Boulevard de la Sauvenière, et à l'intérieur du hall d'entrée, à placer de commun accord avec la firme exploitant le parking, en ce qui concerne l'importance de ces publicités et l'endroit où elles seront placées, le tout à charge d'obtenir les autorisations administratives requises. L'exploitant de la station service, du parking et des locaux commerciaux pourra disposer également d'une publicité lumineuse ou non, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de la propriété qu'il occupe et conformément aux indications figurant au plan des façades, sans que le dispositif de publicité réservé à l'agence bancaire ou financière puisse avoir une longueur inférieure à sept mètres soixante centimètres et une largeur inférieure à quatre-vingts centimètres.

Il ne peut être fait sur le toit, la façade ou l'intérieur du complexe, par quiconque, une publicité pour des firmes ou des produits en concurrence avec les sociétés exploitant l'hôtel et la station service, ou avec des produits habituellement vendus ou à vendre dans un hôtel ou une station service ou agence bancaire ou institution financière.

Cette publicité ne peut nuire à l'aération et à l'éclairage naturel du parking, elle ne peut en aucun cas constituer une gêne pour les occupants de l'hôtel. Les emplacements sur les façades réservés à la publicité pour chaque groupe, sont indiqués aux plans ci-joints.

SECTION II : ENTRETIENARTICLE 50 :

Les travaux de peinture aux façades, tant à rue que postérieure, y compris les châssis, garde-corps et persiennes, ainsi que les travaux de peinture aux parties communes intérieures, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée des co-propriétaires intéressés et sous la surveillance du gérant.

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

SECTION III : ORDRE INTERIEURARTICLE 51 :

Les rampes d'accès, les ascenseurs et les aires de manoeuvres, devront être maintenus libres en tout temps. Les propriétaires et usagers des emplacements pour voitures devront veiller à effectuer les 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 supporteront chacun la réparation des dégradations commises par leurs propres manoeuvres. Il est strictement interdit à tout propriétaire ou usager, d'entreposer à l'intérieur de son emplacement, pas plus d'ailleurs qu'à l'extérieur, des matières inflammables.

La masse des co-propriétaires ne sera jamais et en aucun cas responsable du vol éventuel dans l'emplacement pour voitures, et, en aucun cas, responsable de dégradations provenant de tiers ou même d'occupants ou de co-occupants, en raison de l'usage de l'emplacement ou des manoeuvres faites à cet effet.

Le stationnement des véhicules dans les parties communes (accès, rampes et aires de manoeuvres), l'emploi des avertisseurs et l'échappement libre, sont prohibés. Il est interdit de laver son véhicule dans les parties communes et même sur les emplacements privatifs.

Les propriétaires et usagers des emplacements pour voitures devront scrupuleusement respecter les mesures qui seraient prises par l'assemblée générale ou par le gérant, pour assurer la sécurité des emplacements et éviter les risques d'incendie et d'explosion.

ARTICLE 52 :

L'emploi des ascenseurs, ainsi que l'emploi des appareils communs, si ces appareils existent, seront réglés par l'assemblée ou le comité de gérance intéressés.

CHAPITRE IV : GERANT

ARTICLE 53 : Il est prévu un gérant par groupe.

En ce qui concerne l'hôtel et les locaux commerciaux, les pouvoirs de celui-ci appartiennent à son propriétaire. Si un gérant s'avère nécessaire pour l'ensemble du complexe, ce qu'aurait à décider l'assemblée générale de tous les co-propriétaires, cette fonction serait exercée par le comité de gérance du complexe, constitué comme dit à l'article 16.

Chaque gérant est chargé de la surveillance du groupe dont il est l'émanation.

Il peut démissionner, moyennant préavis de trois mois au conseil de gérance. L'assemblée peut mettre fin à son mandat pour faute ou négligence lui signalée par le conseil de gérance.

Si le gérant est un des co-propriétaires et n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue de ses écritures. En principe, le mandat du gérant est salarié. Le montant des appointements est fixé par l'assemblée du groupe et est à charge de chaque propriétaire, proportionnellement à sa part dans la co-propriété de ce groupe.

ARTICLE 54 :

Chaque gérant prend les mesures nécessaires pour assurer le gardiennat de la partie du complexe qui le concerne. Il prendra également toutes mesures utiles pour tenir en parfait état de propreté, tous les lieux communs, accès, poignées et ferrures de la porte d'entrée, vitrage de l'escalier, paliers et halls d'accès à l'ascenseur, pour assurer l'évacuation des ordures ménagères et l'entretien des trottoirs.

ARTICLE 55 :

Chaque gérant a dans ses attributions :

- a) l'engagement et le licenciement des femmes d'ouvrages préposées à l'entretien des parties communes et la surveillance de leur travail.
- b) l'exécution de tous travaux d'entretien ou autres dans les conditions prévues au présent règlement général ; à cet effet, il commandera tous les ouvriers et travailleurs dont le concours sera nécessaire.
- c) l'encaissement des recettes provenant des choses communes.
- d) le bon entretien & le fonctionnement normal de tous les services et notamment :
  - l'entretien constant des installations de l'ascenseur
  - l'exécution sans retard des travaux urgents ou décidés par le conseil de gérance ou par l'assemblée intéressée.
  - l'entretien constant des appareils de fermeture de contrôle et de la cabine à haute tension.

- e) la tenue de la comptabilité et l'établissement des comptes de chaque propriétaire.
- f) la répartition entre les co-propriétaires des dépenses communes : la gestion de la Caisse commune et du fonds de réserve dont il sera question ci-après.
- g) l'instruction des contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques. Il fait rapport à l'assemblée qui décide des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs. En cas d'urgence, ces mesures seront prises, soit par le gérant, soit par le conseil de gérance, à charge d'en rendre compte le plus tôt possible à l'assemblée.
- h) dans le cas où le gérant viendrait à constater des manquements graves de la part des locataires de biens privés, aux dispositions du règlement général de co-propriété, ou relèverait des attitudes de nature à troubler l'occupation paisible du complexe, ou à nuire aux occupants, il aura le droit d'en aviser lui-même par lettre recommandée, le propriétaire, en lui enjoignant de prendre toutes mesures urgentes que la situation comporte et en lui notifiant qu'en cas d'inaction de sa part, le gérant aura le droit de se substituer à lui et de prendre toutes mesures qu'il estimera utiles à la tranquillité et à la bonne réputation du complexe, après en avoir référé au conseil de gérance.
- i) il représente la co-propriété générale ou spéciale, dont il est l'émanation en justice, tant en demandant qu'en défendant. A cette fin, chacun des co-propriétaires donne automatiquement, en signant les présentes ou son acte d'acquisition, mandat irrévocable au gérant en fonction. Toutefois, le gérant ne pourra intenter une action ou y défendre, si la valeur du litige dépasse ait cinquante mille francs, sans une décision préalable de l'assemblée, soit prise à la majorité simple, la partie adverse ne pouvant cependant réclamer la justification de l'accomplissement de cette formalité.

En général, le gérant assure la gestion et la police de l'entité qu'il représente.

#### ARTICLE 56 :

Chaque gérant présente ses comptes annuellement à chaque propriétaire et usager de l'immeuble, qui lui rembourse sa part de dépenses. Il tiendra une comptabilité suivant un modèle approuvé par l'assemblée des co-propriétaires intéressés.

#### ARTICLE 57 : CAISSE COMMUNE - FONDS DE RESERVE

##### A. Caisse commune

Il est constitué par chaque groupe, à l'exclusion de l'hôtel, par les propriétaires de biens privés, une Caisse alimentée par des paiements trimestriels et destinés à pourvoir à tous besoins urgents. Ce fonds ne sera jamais inférieur à un franc par cent millièmes.

Le gérant ouvrira un compte de chèques postaux ou un compte en banque, sous son nom et avec la mention " gérance du groupe .... du complexe Sauvenière ".

B. Fonds de réserve: En outre, et sous les mêmes réserves, moyennant accord du conseil de gérance de chaque groupe, sauf les groupes hôtel et locaux commerciaux, le ----- gérant peut constituer un fonds de réserve qui sera alimenté par des cotisations payées par chaque propriétaire. Le montant de ces cotisations sera fixé par le conseil de gérance et la hauteur du fonds de réserve sera déterminée par l'assemblée générale des co-propriétaires intéressés.

Le fonds reste acquis à la communauté, même en cas de vente d'un bien privatif.

Le fonds de réserve 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 des façades, remplacement de la chaudière de la chaufferie, réparations au gros-oeuvre de la toiture, réparations ou peintures de la cage d'escalier etc..

#### Non paiement des relevés

A l'exclusion de la période de juillet et août, un compte doit se solder dans la huitaine de sa 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 et due en entier.

Dans le cas où le fonds commun est insuffisant et que le gérant fait des avances de fonds (quand il n'y a pas de provisions versées), les majorations pour retard restent acquises au gérant.

En outre, après une lettre recommandée restée infructueuse durant quinze 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 ces sceaux, il sera passible d'une amende de mille francs par scellés brisés, à verser au fonds commun, sans préjudice des poursuites judiciaires.

Toutes autres mesures coercitives seront éventuellement prises par le conseil de gérance ; 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 co-propriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses parts, la somme manquante et ce, après trente jours de carence.

Si le bien privatif est loué, le propriétaire sera réputé responsable de la carence de son locataire. 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.

#### CHAPITRE V : DISPOSITIONS DIVERSES

##### ARTICLE 58 : Désaccord - procédure

1) En cas de désaccord entre plusieurs propriétaires ou entre

un ou plusieurs d'entre eux et le gérant, au sujet de l'interprétation du présent règlement, la question sera soumise à l'assemblée générale des co-propriétaires intéressés.

Au cas où le différend ne serait pas aplani par cette intervention de l'assemblée, il sera soumis au choix de l'assemblée, soit à un arbitre, soit au tribunaux de Liège, chaque partie faisant élection de domicile en l'immeuble.

2) Au cas où le conflit opposerait les divers groupes entre eux, ou des propriétaires de groupe différents entre eux, ou certains des propriétaires de groupes distincts, la question sera soumise au comité de gérance du complexe entier. A défaut de décision unanime de ce comité, le litige sera tranché par justice.

#### ARTICLE 59 :

Tout ce qui concerne les propriétés privatives doit faire l'objet de discussions entre le propriétaire privatif, l'architecte de l'immeuble et le constructeur de celui-ci, jusqu'à l'agrégation définitive.

#### ARTICLE 60 :

Le présent règlement général de co-propriété (statut réel et règlement d'ordre intérieur) restera annexé à l'acte de base du complexe, avec lequel il forme un tout et il sera transcrit avec lui. Il est obligatoire pour tous les propriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui possèdent un droit de quelque nature que ce soit dans le complexe.

Une expédition en sera annexée dans les contrats translatifs de propriété ou de jouissance affectant tout ou partie de l'immeuble.

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 leurs forme et teneur par t les héritiers et successeurs, à tout titre quelconque, indivisiblement entre-eux.

#### ARTICLE 61 :

Dans chaque contrat, les parties devront faire élection de domicile à Liège. Cette élection de domicile sera attributive de juridiction. A défaut de faire cette élection, celle-ci sera de plein droit élue dans le complexe.

#### ARTICLE 62 :

Les co-propriétaires seront censés connaître parfaitement :

a) les dispositions de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre, complétant les dispositions du code-civil relatives à la co-propriété, loi à laquelle ils entendent se référer pour tout ce qui n'est pas expressément réglé par le présent acte.



b) Les droits et obligations résultant des conventions figurant dans l'acte de base et le présent règlement, et qui sont la contrepartie des avantages et des inconvénients résultant de la copropriété.

ARTICLE 63 : Règlement interne du parking

1) Le parking est accessible pendant les heures d'ouverture aux véhicules, moyennant paiement de redevances en vigueur au moment du départ du véhicule. Les emplacements parking étant loués, la direction du parking n'assume aucune responsabilité de depositaire. Elle ne peut être tenue responsable du vol de véhicule ou d'objets laissés dans le véhicule, ni des dommages.

Les usagers du parking doivent fermer leur véhicule à clef.

2) Les usagers respecteront dans le parking les règles du code de la route.

3) Dans le parking, il est interdit :

- de fumer et de faire du feu
- d'abandonner quelconque objet et de salir le parking
- de déposer d'autres objets que des véhicules
- de réparer, d'entretenir et de laver des véhicules

4) Les véhicules seront arrêtés dans les emplacements prévus au stationnement.

Les usagers autorisent la direction du parking à déplacer leur véhicule garé en dehors des emplacements prévus à cet usage et à enlever du parking leur véhicule laissé plus d'un mois dans le parking sans accord préalable de la direction. Les déplacements et enlèvements, seront faits aux frais, risques et périls des usagers.

5) Les usagers du parking, autres que les abonnés, qui désirent laisser leur véhicule plus de deux jours continus dans le parking, sont priés d'en aviser la direction et d'en préciser la durée approximative. Dans ce cas, un acompte sur la redevance pourra être demandé.

6) Les usagers sont responsables du ticket leur remis à l'entrée et de tout usage abusif qui pourrait en être fait. En cas de perte de ce ticket, les usagers devront prouver leur qualité de propriétaire avant de pouvoir rentrer en possession de leur véhicule.

7) Les usagers devront se conformer aux instructions données par le personnel du parking.

Toutefois, l'aide leur apportée par ce personnel, quelles que soient les circonstances de leur intervention, est faite à titre bénévole et gratuit et ne peut en aucun cas engager la responsabilité de la direction.

8) Si un véhicule a causé un dommage au parking ou à des installations de celui-ci, la direction aura le droit de retenir le véhicule ayant causé le dommage, jusqu'au moment où toutes les constatations nécessaires, en vue de déterminer les responsabilités, auront été faites et signées par les parties impliquées.

9) Les usagers, piétons, ne peuvent utiliser les voies carrossables et devront utiliser les ascenseurs, escaliers et autres voies à eux destinées.