

24 JAN. 1980

1  
24

L'AN MIL NEUF CENT SEPTANTE NEUF  
LE VINGT ET UN DECEMBRE.

PARDEVANT MAITRE MICHEL KLEINERMANN, NOTAIRE A LIEGE

ONT COMPARU :

DE PREMIERE PART :

La société anonyme "BANQUE BRUXELLES LAMBERT" société anonyme dont le siège social est à Bruxelles, 2, rue de la Régence, (registre du commerce de Bruxelles, numéro 77.186, TVA n° 403.200.393 - siège de Liège, registre du commerce de Liège, numéro 19.792), constituée sous la dénomination sociale "BANQUE DE BRUXELLES", suivant acte reçu par le notaire Pierre De Doncker à Bruxelles, le trente janvier mil neuf cent trente cinq, publié aux annexes du Moniteur Belge du dix sept février mil neuf cent trente cinq, sous le numéro 1459 et dont la dénomination sociale a été changée en Banque Bruxelles Lambert suivant acte du notaire Gilberte Raucq à Bruxelles, en date du trente juin mil neuf cent septante cinq, publié aux annexes du Moniteur Belge du onze juillet suivant, sous le numéro 2669-5.

Les statuts ont été modifiés successivement et en dernier lieu par acte du notaire Gilberte Raucq, à Bruxelles, en date du huit février mil neuf cent septante neuf, publié par extrait aux annexes du Moniteur Belge du sept mars suivant, sous le numéro 398-27.

Ici représentée par :

Monsieur Gérard DELEIXHE, délégué à l'Administration du siège de Liège, demeurant à Liège, boulevard Frère Orban, 39.  
Monsieur Michel DESCAMPS, directeur, demeurant à Tubize, chaussée de Mons 292.

Agissant tous deux en vertu des pouvoirs conférés, conformément à l'article 20 des statuts par acte authentique passé par devant Maître Jean-Maurice De Doncker, à Bruxelles, en date du dix mai mil neuf cent septante huit, publié aux annexes du Moniteur Belge du deux juin mil neuf cent septante huit, sous le numéro 1499-1.

Les pouvoirs conférés à Monsieur Descamps ont été confirmés par acte du notaire Gilberte Raucq prénommée en date du huit février mil neuf cent septante neuf, publié aux annexes du Moniteur Belge du neuf mars suivant, sous le numéro 410-28.

Partie ci-après parfois dénommée " LA BANQUE "

DE SECONDE PART :

La société Mosane de Promotion Immobilière, en abrégé "IMOSA" société anonyme, ayant son siège social à Liège, Boulevard Piercot 13, constituée par acte reçu par le notaire Pierre Braas, à Liège, en date du vingt et un octobre mil neuf cent septante six, publié aux annexes du Moniteur Belge du dix novembre suivant, sous les numéros 4043-1 et 4043-2.



467-19

Inscrite au registre du commerce de Liège sous le numéro 12.6291 et à la TVA sous le numéro 416.558.283 et déposant ses déclarations à Liège.

Ici représentée par deux administrateurs agissant conformément aux pouvoirs leurs conférés par l'article 15 des statuts, savoir :

Monsieur François DAVID, administrateur, demeurant à Nandrin, rue Favence 10.

Monsieur André NAVEZ, directeur de société, demeurant à Nivelles, allée de la Tour Renard 32.

Partie ci-après parfois dénommée " LE PROMOTEUR et / ou LE CONSTRUCTEUR ".

446-143

La société anonyme BEMES, ayant son siège social à Jupille sur Meuse (actuellement Liège), 243 rue de Visé, inscrite au registre du commerce de Liège, sous le numéro 128.337, constituée par acte du deux août mil neuf cent septante sept de Maître Braas, notaire à Liège et dont les statuts ont été modifiés et le capital a été augmenté par acte reçu par le notaire Braas, le trente septembre mil neuf cent septante sept, par voie d'apport en nature provenant de la scission de la SA Brasserie Piedboeuf, constituée par acte reçu par le notaire Detienne, à Liège, le vingt trois décembre mil neuf cent vingt six, publié aux annexes du Moniteur Belge du sept janvier mil neuf cent vingt sept, sous le numéro 232 et scindée par actes reçus par le notaire Braas, le trente septembre mil neuf cent septante sept, les actes des deux août et trente septembre mil neuf cent septante sept ont été publiés aux annexes du Moniteur Belge des vingt août mil neuf cent septante sept et vingt sept octobre mil neuf cent septante sept, sous les numéros 3385-1 et 3875-5, société inscrite à la TVA sous le numéro 417.497.106 et déposant ses déclarations à Liège.

Ici représentée par deux administrateurs, agissant conformément aux statuts, savoir :

Monsieur Jules DOGNIEZ, administrateur de sociétés, demeurant à Argenteau (Visé) 25 Sur le Bois.

Monsieur Georges COLSON, administrateur de sociétés, demeurant à Grivegnée (Liège) avenue de la Paix 45.

LESQUELS nous ont exposé et requis d'acter authentiquement ce qui suit :

EXPOSE ET DISPOSITIONS PRELIMINAIRES

La Banque est propriétaire à Liège dans le quadrilatère formé par la rue du Pont d'Ile - rue des Dominicains - rue Georges

Clémenceau et Place de la République Française, d'un ensemble de terrains selon plan dressé par le bureau d'architecture Crahay rue Côte d'Or à Liège en date du treize octobre mil neuf cent septante huit, qui restera ci-annexé, après avoir été signé par les parties et revêtu de la mention d'annexe par le notaire soussigné (annexe n° I), sur lesquels existent des constructions destinées à être démolies, figurant en bleu et jaune sur ledit plan, et d'autres constructions figurant en rouge sur ce plan, récemment érigées, le tout destiné à être intégré dans un complexe immobilier plus important qui sera érigé par le promoteur sur les dits terrains et sur d'autres terrains étant sa propriété et celle de la société anonyme Bemès et qui portera le nom de "COMPLEXE OPERA", et dans le présent acte "LE COMPLEXE".

Ce complexe aura pour assiette :

1. Propriété de la Banque :

a) les terrains avec immeubles à démolir, figurant en jaune et bleu sur le susdit plan et cadastrés section A, n° 1028/W pour quatre cent nonante mètres carrés - 1014/H partie pour deux mille neuf cent vingt mètres carrés et 1032/H partie pour cent soixante cinq mètres carrés trente décimètres carrés.

b) le terrain figurant en rouge sur le susdit plan et sur lequel est érigé le bâtiment à intégrer dans le complexe, et cadastré section A, partie du numéro 1032/H pour onze cent quatre vingt neuf mètres carrés septante décimètres carrés.

2. Propriété de la société anonyme Imosa :

a) le terrain avec immeuble à démolir, repris en vert au dit plan, situé à l'angle de la rue Georges Clémenceau n° 1 et de la place de la République Française, et cadastré section A, n° 1028/C pour cent dix mètres carrés.

b) le terrain avec immeuble à démolir, repris en vert au dit plan, situé place de la République Française n° 31, et cadastré section A, n° 1028/R pour trois cent quinze mètres carrés.

3. Propriété de la société anonyme Bemès :

Le terrain avec immeuble à démolir repris en brun au dit plan, ayant façade à la Place de la République Française n° 39 et cadastré section A, n° 1028/U pour cent mètres carrés.

4. D'autres immeubles et/ou terrains qui pourraient y être adjoints dans le cadre d'un acte complémentaire.

Soit dans l'état actuel un ensemble de terrains cadastrés section A, n° 1028/H - 1028/W - 1014/H - 1028/C - 1028/R et 1028/U pour une contenance totale de cinq mille deux cent nonante mètres carrés.

Dans le complexe ainsi créé ;

A. La Banque :

1) Désire intégrer le bâtiment récemment construit, sur le terrain figurant en rouge au plan annexe I, tout en conservant dans ce bâtiment la propriété privative d'un ensemble de locaux plus amplement décrits dans le présent acte ; à cette propriété privative seront rattachées des quotités dans les parties communes générales du complexe.

24

2) Désire devenir propriétaire, dans la partie du complexe à ériger par le promoteur, d'un ensemble de lots privés avec les quotités dans les parties communes générales qui en dépendent.

B. La société anonyme Bemes désire devenir propriétaire de certains locaux dans l'entité magasins du complexe à ériger par Imosa, avec les quotités dans les parties communes générales et spéciales qui en dépendent.

C. Le promoteur de son côté désire :  
- devenir seul propriétaire, en vue de leur cession éventuelle à des tiers, de l'ensemble des constructions (lots privés et parties communes générales et spéciales en dépendant) qu'il érigera tant sur ses terrains que sur ceux de la Banque, de la SA Bemes ou de tiers dans le cadre d'une renonciation partielle ou totale au bénéfice du droit d'accession immobilière.

- bénéficiaire pour lui ou tout tiers à désigner d'une option d'achat consentie tant par la Banque que par la société anonyme Bemes.

1) sur les quotités de terrain propriété de ces sociétés qui deviendront l'accessoire des lots privés constitutifs du complexe et non réservés par ces sociétés comme étant l'accessoire des lots privés qu'elles se réservent.

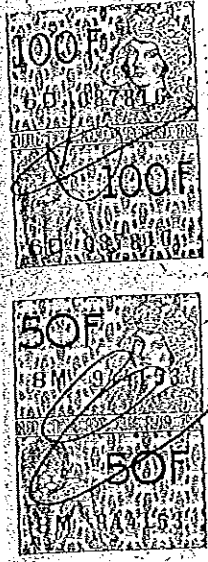
2) sur les quotités dans les parties communes générales et spéciales du bâtiment actuellement propriété de la Banque et qui ne seront pas conservées par cette dernière car n'étant pas l'accessoire des lots privés qu'elle conservera dans le complexe. Le dit immeuble mis sous le régime de la copropriété comme dit ci-après.

3) sur le surplus des parties privatives du bâtiment actuellement propriété de la Banque avec les quotités y afférentes dans les parties communes générales ou spéciales, ces dits lots privés étant ceux dont la banque ne désire pas conserver la propriété privative.

D. Le promoteur se réserve cependant le droit d'étendre ou éventuellement de modifier en plus ou en moins l'assiette définitive du complexe, sans cependant que ces modifications puissent entraîner pour la Banque et la société anonyme Bemes, une modification de leur statut et de leur nombre de quotités ci-après fixées, tels qu'ils résultent du présent acte et des accords préalables intervenus entre d'une part la Banque et le promoteur et d'autre part le promoteur et la société anonyme Bemes, et ce, même si pour des raisons formelles, leur concours était indispensable à la concrétisation de la réalisation de ces modifications.

De même le présent acte de base et ses diverses annexes, pourront être modifiés, en fonction de la situation définitive.

La Banque et la société anonyme Bemes s'engagent à apporter si nécessaire leur concours à ce ou ces actes modificatifs dans la mesure où ceux-ci ne modifient en rien la teneur des accords qu'elles ont conclus avec le promoteur.



Le présent acte et ses diverses annexes ont pour objet de tracer le cadre juridique des opérations rendues nécessaires pour rencontrer la volonté et les intentions ainsi exprimées par les parties comparantes, tout en constituant, sous les réserves ci-avant exprimées, le statut réel avec règlement de copropriété, destiné à régir l'ensemble du complexe, lequel sera dénommé "Complexe Opéra".

Ce cadre sera tracé selon le schéma suivant, susceptible d'être complété ou modifié ultérieurement en fonction de la situation, la configuration et l'implantation définitives du complexe à l'exception de l'entité Banque.

- Section 1.  
 Désignation des terrains d'assiette  
 Origine de propriété  
 Clauses et servitudes figurant dans les titres de propriété.
- Section 2.  
 Composition du complexe  
 Mise sous le régime de la copropriété horizontale accessoire et forcée et division des terrains et du bâtiment érigé.
- Section 3.  
 Description du complexe, dépôt et analyse des plans - permis de bâtir - tableau de répartition des quotités dans les parties communes générales et spéciales entre les divers lots privés - droit de jouissance exclusifs - servitudes conventionnelles - destination des locaux (statut de la galerie commerciale constituant l'annexe IV au présent acte).
- Section 4.  
 Détermination des locaux conservés par la Banque dans la partie du complexe déjà érigée.
- Section 5.  
 Renonciations totales ou partielles au droit d'accession - autorisation de bâtir - engagement de construire - option - mandats - locaux réservés par la Banque - renonciation réciproque au droit d'accession.
- Section 6.  
 Règlements de copropriété - constituant l'annexe III au présent acte.
- Section 7.  
 Règles générales relatives à la vente de lots privés - constituant l'annexe V au présent acte.
- Section 8.  
 Divers.

124

DISPOSITIONS ESSENTIELLES

1) Le promoteur se réserve le droit tant pour lui-même que pour ses ayants droit et ayants cause à quelque titre que ce soit, de créer des communications à quelque niveau que ce soit, entre le présent complexe et tout autre immeuble que le promoteur ses ayants-droit ou ayants-cause pourraient ériger à l'avenir sur les terrains joignant le complexe Opéra, de créer des parties communes nouvelles avec les divers immeubles voisins ; d'utiliser les parties communes générales ou spéciales du présent complexe à l'usage ou au service des dits immeubles, le tout sans qu'il puisse être porté préjudice aux droits acquis et sous réserve d'une éventuelle révision des quotités d'intervention des lots privés concernés dans les dites parties communes à décider souverainement par le promoteur, avec l'accord de la Banque et de la société anonyme Bemes, si ces dispositions sont de nature à modifier leurs droits ou obligations résultant du présent statut ; il se réserve en outre, le droit de modifier en plus ou en moins l'assiette du présent complexe.

La création d'intercommunications entre des lots privés et des immeubles joignant le complexe, est un droit souverain qui appartient au seul promoteur, jusqu'à l'agrément définitive du complexe et ensuite à l'assemblée générale des copropriétaires concernés. Ce droit est susceptible d'être cédé à un ou plusieurs copropriétaires à titre onéreux ou gratuit. Le propriétaire de l'entité Banque aura lui aussi le droit souverain de créer toute intercommunication entre ses lots privés et tout immeuble les joignant.

2) La réalisation du complexe est susceptible d'entraîner l'existence de divers états de fait qui par la division en entités et lots privés sont ou seront générateurs de servitude du père de famille ou conventionnelle. Le promoteur, s'il l'estime nécessaire ou utile, fera constater et acter l'existence de toutes servitudes résultant de la situation des lieux, de l'exécution des travaux, et ou de la division des propriétés et constituera toutes servitudes conventionnelles au profit ou à la charge des lots privés compris dans l'ensemble du complexe ou des complexes le joignant. Toutefois, dans la mesure où la Banque et la société anonyme Bemes seraient directement concernées par de telles modifications, leur accord et/ou leur intervention seront nécessaires.

3) Les futurs acquéreurs de lots privés donnent, par leur adhésion aux présentes, ce qu'ils confirmeront pour autant que de besoin dans leur acte authentique d'achat, et ce, comme condition essentielle de la vente, mandat irrévocable se poursuivant même post mortem au promoteur ou à toute personne qu'il désignera tant pour créer ces servitudes que pour apporter toutes modifications à l'acte de base et pour signer tous actes complémentaires modificatifs et/ou rectificatifs du présent acte de base, ayant pour objet notamment la modification en plus ou en moins du terrain d'assiette.

SECTION I  
CHAPITRE I - DESIGNATION DES TERRAINS D'ASSIETTE

4  
7

A) Terrains propriété de la Banque

Il s'agit des terrains suivants :

VILLE DE LIEGE

Un ensemble de terrain avec bâtiments récemment érigés et bâtiments à démolir, l'ensemble ayant été cadastré section A, n° 1014/H - 1032/F - 1032/G - 1028/W - 1033/M - 1033/N et 1033/L pour une contenance cadastrale de quatre mille sept cent soixante cinq mètres carrés, cadastrés actuellement section A, n° 1032/H - 1028/W et 1014/H pour la même contenance.

P L A N

L'ensemble de ces terrains est repris sous teintes rouge - bleue - jaune au plan dressé par l'Atelier d'Architecture Fernand CRAHAY, 66, rue Côte d'Or, à Sclessin Liège, le treize octobre mil neuf cent septante huit et qui restera ci-annexé (annexe I).

La partie des terrains figurant en rouge, représente les terrains servant d'assiette au bâtiment récemment érigé et les parties figurant en bleu et jaune, celles des terrains servant d'assiette à des bâtiments à démolir.

B) Terrains propriété de la société anonyme IMOSA

VILLE DE LIEGE

1) Terrain avec immeuble à démolir, connu actuellement sous la dénomination de British Tavern, sis à l'angle de la place de la République Française et de la rue Georges Clémenceau n° 1, cadastré première division, section A, n° 1028/C pour cent dix mètres carrés.

2) Terrain avec immeuble à démolir, situé place de la République Française 31, cadastré première division, section A, n° 1028/R pour trois cent quinze mètres carrés.

C) Terrain propriété de la société anonyme Bemes.

VILLE DE LIEGE

Terrain avec immeuble à démolir, connu actuellement sous la dénomination de "Café des Princes Evêques", situé place de la République Française n° 39, cadastré première division section A, n° 1028/U pour cent mètres carrés.

CHAPITRE II - ORIGINES DE PROPRIETE ET CONDITIONS PARTICULIERES DES TITRES

A) Dans le chef de la Banque :

Ces terrains sont la propriété de la Banque pour les avoir acquis alors qu'elle se dénommait Banque de Bruxelles - dénomination modifiée en Banque Bruxelles Lambert par acte pré- vanté du notaire Gilberte Raucq à Bruxelles, savoir :

a) Les parcelles cadastrées section A, n° 1014/H - 1032/F et 1032/G pour trois mille cinq cent vingt mètres carrés, pour lui avoir été apportées, lors de l'acte constatant la fusion de la Banque avec absorption de la société anonyme "Société Immobilière du Parc" en liquidation, acte reçu le vingt et un décembre mil neuf cent soixante quatre par acte de Maître de Doncker à Bruxelles, acte transcrit à Liège I, le vingt deux février mil neuf cent soixante cinq, volume 7571, n° 70. La dite société en était propriétaire trentenaire.

b) La parcelle cadastrée section A, n° 1028/W pour quatre cent nonante mètres carrés, pour l'avoir acquise de la société anonyme "Société Financière et Industrielle pour la Fabrication de l'acide carbonique pur et autres produits alimentaires", par abréviation "L'Acide Carbonique Pur" à Mollenbeek Saint Jean et de la société anonyme "Spa Monopole", Compagnie Fermière des Eaux et des Bains de Spa, à Spa, propriétaires trentenaires par acte reçu par Maître Albert Jeghers, notaire à Liège, le trois octobre mil neuf cent soixante neuf, transcrit à Liège I, le dix octobre mil neuf cent soixante neuf, volume 2189, n° 19. Ces sociétés avaient acquis ce bien ensemble à concurrence respectivement de six et quatre/dizièmes par acte reçu par le notaire Jean Kleiner mann à Liège le six octobre mil neuf cent quarante-deux.

c) Les parcelles cadastrées section A, n° 1033/M et 1033/N pour trois cent cinquante mètres carrés. Pour les avoir acquises de Monsieur Lucien Fernand Eustache Humblet et de son épouse, dame Lucienne Ermeline Hortense Genot, à Angleur et de Monsieur André Joseph Henri Humblet, époux de dame Andrée Leclercq à Angleur, aux termes d'un acte reçu le trente mai mil neuf cent sept tante deux par le notaire Daniel Amory, de Louveigné, acte transcrit à Liège I, le cinq juin mil neuf cent septante deux, volume 2523, n° 2. Monsieur et Madame Humblet-Genot et Monsieur André Humblet étaient propriétaires de ces biens pour les avoir acquis de la société anonyme "Société Liégeoise de Gestion Privée", ayant son siège à Liège, alors en liquidation, aux termes d'un acte sous seing privé en date du vingt six avril mil neuf cent soixante sept, le dit acte déposé au rang des minutes du notaire Léon Doyen de Liège, le vingt huit avril mil neuf cent soixante sept, le tout transcrit au premier bureau des hypothèques de Liège, le dix huit mai mil neuf cent soixante sept, volume 1871, n° 15.

La société Liégeoise de Gestion Privée en était propriétaire pour les avoir acquis de la société anonyme "Horesca", ayant

son siège à Liège, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Detienne, à Liège, le douze novembre mil neuf cent quarante sept, transcrit à Liège I, le dix huit novembre mil neuf cent quarante sept, volume 3175, n° 22.

La société Horesca en était propriétaire comme faisant partie des biens lui apportés par la société anonyme "La Comilière", société pour l'acquisition, la construction et l'exploitation d'immeubles ayant son siège à Bruxelles, aux termes d'un acte portant augmentation de capital, reçu par le notaire Detienne, de Liège, le vingt huit décembre mil neuf cent vingt, transcrit à Liège I, le dix janvier mil neuf cent vingt et un, volume 411, n° 37.

d) La parcelle cadastrée section A, n° 1033/L pour quatre cent cinq mètres carrés, pour l'avoir acquise de la société anonyme Horesca en liquidation, société anonyme pour l'exploitation d'hôtels, restaurants et cafés à Liège, propriétaire trentenaire, aux termes d'un acte reçu par Me Godin de Liège, le treize juin mil neuf cent septante quatre, transcrit à Liège I, le dix neuf juin mil neuf cent septante quatre, volume 2809, n° 10.

e) La Banque est en outre propriétaire des bâtiments érigés sur partie de ces terrains reprise en zone rouge au plan prévôté pour les avoir fait édifier à ses frais.

B) Dans le chef d'Imosa :

a) La parcelle cadastrée section A, n° 1028/C pour l'avoir acquise de l'association sans but lucratif Les Dominicains de Belgique, suivant acte reçu par le notaire soussigné le vingt deux janvier mil neuf cent septante neuf, transcrit au premier bureau des hypothèques de Liège, le vingt trois janvier mil neuf cent septante neuf, volume 3492, n° 12.

Les Dominicains de Belgique étaient propriétaires de ce bien pour l'avoir recueilli dans la succession de Monsieur Walther Emmanuel Laurent Marie Edouard Pirnay, en son vivant religieux, domicilié à Gerpinnes et décédé à Woluwé Saint Pierre le vingt septembre mil neuf cent septante sept, sans laisser d'héritier réservataire.

A l'origine, le bien prédécrit appartenait en propre à Monsieur Walthère Pirnay, en son vivant conseiller à la Cour d'Appel de Liège, demeurant à Sclessin, et y décédé le seize janvier mil neuf cent quarante, intestat, laissent comme héritiers légaux et réservataires, ses trois enfants, issus et retenus de son mariage avec Madame Anne Barbe Marie Jansen, sans profession, savoir : Madame Marie Thérèse Pirnay, sans profession, épouse de Monsieur Louis Mélon, docteur en médecine, à Liège - Monsieur Walther Pirnay, religieux, à Sarte Huy et Mademoiselle Madeleine Pirnay, sans profession à Sclessin.

Sa succession a été recueillie par les dits enfants, sous

réserve des droits en usufruit revenant à la veuve en vertu de la loi.

Mademoiselle Madeleine Pirnay prénommée, est décédée intestat à Liège, le dix neuf janvier mil neuf cent quarante, laissant comme seuls héritiers, savoir : 1) sa mère, Madame Janssen, veuve de Monsieur Pirnay prénommée, 2) sa soeur, madame Marie Thérèse Pirnay, épouse de Monsieur Louis Mélon et 3) son frère, Monsieur Walther Pirnay, également prénommés. Madame Mélon-Pirnay est décédée à Liège, le vingt trois janvier mil neuf cent quarante intestat, laissant comme seuls héritiers légaux, sa mère et son frère, tous deux préqualifiés, sous réserve des droits en usufruit revenant à son époux survivant, Monsieur Louis Mélon préqualifié.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire Watelet, à Liège, le douze février mil neuf cent quarante et un, transcrit à Liège, le trois mars suivant, volume 2668, n° 16; Monsieur Louis Mélon a cédé tous ses droits en usufruit dans ledit bien à Monsieur Walther Pirnay préqualifié.

Madame Pirnay-Janssen est décédée intestat à Embourg le vingt et un octobre mil neuf cent cinquante sept. Elle laissait comme seul héritier son fils Walther Pirnay préqualifié.

b) la parcelle cadastrée section A, n° 1028/R, pour l'avoir acquise savoir :

1) à concurrence de cinquante neuf/nonante sixièmes, de Monsieur Roger Thérèse Louis VAN de GAER, commerçant, époux de Madame Jeannine Lambertine Léopoldine PAQUAY, aide-commerçante, demeurant ensemble à Flémalle Haute, place Emile Vinck 12.

2) à concurrence de trente sept/nonante sixièmes de Madame Denise Emilienne Georgette VAN de GAER, sans profession, et de son époux, Monsieur Maurice Léopold Marie Antoine Joseph DEGEE, agent industriel, demeurant à Chaudfontaine-Embourg, avenue des Bouleaux 9.

En vertu de deux actes reçus par le notaire soussigné en date du neuf novembre mil neuf cent septante neuf, en cours de transcription.

L'immeuble appartenait en entier depuis plus de trente ans à Monsieur Guillaume Louis Emile VAN de GAER, cafetier, et à sa soeur, Mademoiselle Thérèse Marie VAN de GAER, sans profession à Liège.

Monsieur Emile Van de Gaer, est décédé à Liège, le vingt six juin mil neuf cent cinquante cinq et sa succession comprenant quarante-huit/nonante sixièmes de l'immeuble a été recueillie

: 1) à concurrence d'un/quarter en pleine propriété, soit douze/nonante sixièmes de l'immeuble, par sa mère, Madame Marie Elisabeth Aerts, sans profession, veuve de Monsieur Jean Van de Gaer, demeurant à Liège - 2) à concurrence d'un/quarter en pleine propriété ou douze/nonante sixièmes de l'immeuble par

sa soeur, Thérèse, susnommée - 3) à concurrence d'un/quart en usufruit par son frère, Monsieur Louis Joseph Van de Gaer, cafetier à Liège - 4) à concurrence d'un/quart en usufruit, par son autre frère, Monsieur Georges Van de Gaer, sans profession à Liège - 5) à concurrence de moitié en nue-propiété ou vingt quatre/nonante sixièmes de l'immeuble par sa fille naturelle reconnue, Madame Denise Emilienne Georgette Van de Gaer, épouse de Monsieur Maurice Degée, en vertu de son testament authentique daté du vingt trois mars mil neuf cent cinquante cinq.

Monsieur Georges Van de Gaer est décédé à Liège, le quatre avril mil neuf cent cinquante sept. Ce décès a entraîné extinction de l'usufruit lui légué par son frère Emile.

Madame Van de Gaer-Aerts est décédée intestat à Liège, le cinq octobre mil neuf cent cinquante neuf, et sa succession comprenant douze/nonante sixièmes de l'immeuble a été recueillie : 1) à concurrence d'un/tiers ou quatre nonante sixièmes de l'immeuble par sa fille Thérèse 2) à concurrence d'un/tiers ou quatre/nonante sixièmes de l'immeuble par son fils Joseph et 3) à concurrence du tiers restant ou quatre/nonante sixièmes de l'immeuble par son petit-fils, Monsieur Roger Thérèse Louis Van de Gaer.

Monsieur Joseph Van de Gaer est décédé intestat à Liège, le trois mars mil neuf cent soixante sept. Ce décès a mis fin à l'usufruit recueilli dans la succession de son frère Emile.

Sa succession comprenant en pleine propriété quatre/nonante sixièmes de l'immeuble a été recueillie :

1) à concurrence de moitié ou deux/nonante sixièmes de l'immeuble par sa soeur Thérèse et 2) à concurrence de l'autre moitié ou deux/nonante sixièmes de l'immeuble par son neveu Roger Van de Gaer prénommé.

Mademoiselle Thérèse Van de Gaer est décédée à Liège, le vingt trois septembre mil neuf cent soixante huit. Sa succession comprenait donc soixante six/nonante sixièmes de l'immeuble. Par son testament authentique en date du dix décembre mil neuf cent cinquante neuf, elle a légué :

1) trois/vingt quatrièmes ou douze/nonante sixièmes de l'immeuble à Madame Degée-Van de Gaer prénommée, 2) neuf/vingt quatrièmes ou trente six/nonante sixièmes de l'immeuble à Monsieur Roger Van de Gaer prénommé, 3) quatre/vingt quatrièmes ou seize/nonante sixièmes en nue propriété à Monsieur Roger Van de Gaer prénommé et 4) quatre/vingt quatrièmes ou seize/nonante sixièmes en usufruit de l'immeuble à son frère, Monsieur Joseph Van de Gaer.

Ce dernier étant précédé, Monsieur Roger Van de Gaer a donc recueilli à titre particulier treize/vingt quatrièmes ou cinquante deux/nonante sixièmes en pleine propriété de l'immeuble.

Mademoiselle Thérèse Van de Gaer a légué tout le restant de sa succession, soit notamment deux/nonante sixièmes de l'immeuble par parts égales, à Madame Degée-Van de Gaer prénommée et à Madame Jeannine Lambertine Léopoldine PAQUAY, épouse de Monsieur Roger Van de Gaer, soit chacune un/nonante sixième de l'immeuble.

De sorte que cet immeuble appartenait lorsqu'il fut vendu à la SA Imosa, à :

Monsieur Roger Van de Gaer à concurrence de cinquante huit/nonante sixièmes.

Madame Van de Gaer-Paquay à concurrence de un/nonante sixième.

Madame Degée-Van de Gaer, à concurrence de trente sept/nonante sixièmes.

C) Dans le chef de la SA Bemes :

La société Bemes est propriétaire du terrain avec immeuble à démolir cadastré section A, n° 1028/U pour cent mètres carrés, pour se l'être vu apporté par la société anonyme Brasserie Piedboeuf suivant acte du notaire Braas de Liège, en date du trente septembre mil neuf cent septante sept, dûment transcrit.

La société anonyme Brasserie Piedboeuf était propriétaire de ce bien pour l'avoir acquis en date du treize avril mil neuf cent cinquante cinq, suivant acte du notaire de Fays-Genin à Schaerbeek, transcrit à Liège I, le quatre mai suivant, volume 523, n° 18 de Monsieur Jean Louis Joliet, industriel, à Jupille. Ce dernier en était propriétaire pour l'avoir acquis de la société anonyme Sandeman dont le siège social était situé à Molenbeek Saint Jean, aux termes d'un acte de vente reçu par les notaires Scheyven et de Fays-Genin, le neuf avril mil neuf cent cinquante quatre, transcrit à Liège I, le cinq mai suivant, volume 441, n° 7.

La société anonyme Sandeman en était propriétaire pour l'avoir acquis, alors que sa dénomination était encore Société anonyme pour l'Importation des Vins de Monsieur Jules Emile Lombard, marchand de bières, à Liège, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire Gheysens, à Anvers, le quatre février mil neuf cent vingt six, transcrit à Liège I, le trois mars suivant, volume 1107, n° 18.

SERVITUDES dans les effets desquelles sont subrogés les acquéreurs de lots privés dans le complexe :

1) Le titre de propriété de la Banque, relatif à l'achat de l'immeuble permettant l'accès à la rue Pont d'Ile, stipule ce qui suit :

" L'adjudicataire sera tenu de souffrir les jours existants  
 " dans la maison voisine appartenant à Monsieur Masson  
 " Goffin et qui donnent vue de cette maison sur l'immeuble  
 " mis en vente, de même que les jours qui éclairent  
 " l'escalier de la dite maison Masson. Il devra également  
 " souffrir les constructions actuellement existantes au  
 " dessus du porche qui donne accès de la rue à l'immeuble mis  
 " en vente.

"  
 " L'adjudicataire aura encore à respecter le droit  
 " appartenant au propriétaire de la maison Masson,  
 " d'alimenter la pompe de son lavoir au puits compris dans  
 " l'immeuble mis en vente et celle à l'eau de pluie à la  
 " citerne qui se trouve dans ce même immeuble.  
 " L'étendue de ces droits de servitude sera celle qui résulte

" de l'état actuel des lieux et que l'adjudicataire pourra  
 " faire constater si bon lui semble, pour sauvegarder ses  
 " droits dans l'avenir, les rendeurs ne voulant ici que  
 " dénoncer l'état réel des choses et s'affranchir de toute  
 " garantie ultérieure.

2) Il résulte d'un acte reçu le vingt et un mars mil neuf cent septante quatre par le notaire P. Detienne de Liège, transcrit le deux avril mil neuf cent septante quatre, volume 2770, n° 18 que la Banque de Bruxelles a constitué en faveur de l'immeuble sis à Liège rue des Dominicains 9, cadastré section A, n° 1036/D, propriété à l'époque de la société anonyme Ibeloti (Société Belge Immobilière et de Lotissements) à charge de la parcelle cadastrée section A, n° 1014/H et voisines, une servitude de passage pour piétons à travers la galerie commerciale du rez-de-chaussée dépendant du futur complexe que la Banque se proposait d'édifier.

En contre partie, la société anonyme Ibeloti a constitué à charge de l'immeuble rue des Dominicains 9, au profit de la parcelle cadastrée section A, n° 1014/H et voisines, une servitude de passage pour piétons à travers la galerie commerciale du rez-de-chaussée dépendant de l'immeuble qu'elle se proposait d'édifier et qui l'a été sur cet emplacement.

Cet acte stipule ce qui suit :

- " 1) La Banque de Bruxelles est propriétaire d'un ensemble  
 " immobilier situé à Liège, dans le quadrilatère délimité par  
 " la rue Georges Clémenceau, la place de la République  
 " Française, la rue du Pont d'Ile et la rue des Dominicains.  
 " Cet ensemble repris au cadastre sous le numéro 1014/H de la  
 " section A, pour une contenance de deux mille neuf cent  
 " vingt mètres carrés, joint notamment la rue Georges  
 " Clémenceau, la rue du Pont d'Ile et le fond de la propriété  
 " ci-après désignée, sise rue des Dominicains 9, appartenant  
 " à la société Ibeloti.  
 " Sur cet ensemble, la Banque de Bruxelles se propose  
 " d'édifier après démolition des constructions existantes, un  
 " vaste complexe immobilier à destination de parking, bureaux  
 " et magasins, avec notamment une galerie commerciale au  
 " rez-de-chaussée, entrée rue Georges Clémenceau.
- " 2) La société Ibeloti, est propriétaire d'un immeuble sis à  
 " Liège, rue des Dominicains 9, cadastré section A, n° 1036/D  
 " pour une contenance de trois ares soixante centiares,  
 " joignant par le fond la propriété de la Banque de  
 " Bruxelles.  
 " A l'emplacement de cet immeuble, la société Ibeloti se  
 " propose de construire un complexe à appartements comportant  
 " une galerie de magasins au rez-de-chaussée qui sera située  
 " dans le prolongement de la future galerie commerciale de la  
 " Banque de Bruxelles.

"3) Les dites sociétés ont décidé de faire communiquer entre  
" elles les galeries commerciales du niveau du rez-de-  
" chaussée dépendant des futurs complexes qu'elles se  
" proposent d'édifier sur leurs propriétés respectives, de  
" manière que ces galeries situées dans le prolongement l'une  
" de l'autre, soient accessibles tant par la rue Georges  
" Clémenceau, que par la rue des Dominicains.

" CONSTITUTION DE SERVITUDES

" A. En conséquence de ce qui précède, la Banque de Bruxelles  
" concède, par les présentes, dans les limites et aux  
" conditions ci-après stipulées, en faveur de l'immeuble sis  
" à Liège, rue des Dominicains 9, cadastré section A, n°  
" 1036/D pour une contenance de trois ares soixante  
" centiares, propriété de la société Ibeloti et à charge de  
" la parcelle prédésignée lui appartenant, une servitude de  
" passage pour piétons à travers la galerie commerciale du  
" rez de chaussée dépendant du futur complexe qu'elle se  
" propose d'édifier.

" En contrepartie, la société Ibeloti, prénommée concède par  
" les présentes, dans les limites et aux conditions ci-après  
" stipulées, en faveur de la parcelle prédésignée, propriété  
" de la Banque de Bruxelles, et à charge de l'immeuble lui  
" appartenant rue des Dominicains 9 à Liège, une servitude de  
" passage pour piétons à travers la galerie commerciale du  
" rez de chaussée dépendant de l'immeuble qu'elle se propose  
" d'ériger rue des Dominicains, ainsi qu'il est exposé  
" ci-avant.

" Les servitudes présentement constituées sont concédées et  
" acceptées par les sociétés comparantes pour autant, ce  
" dont elles restent libres, qu'elles exécutent  
" respectivement les travaux projetés, aux conditions et  
" dans les limites ci-après stipulées :

" 1. Les servitudes dont question ci-dessus sont concédées  
" et acceptées sous la condition suspensive de l'octroi,  
" tant pour la Banque de Bruxelles que pour la société  
" Ibeloti, des autorisations de bâtir par les autorités  
" administratives compétentes.

" 2. Les servitudes de passage présentement constituées sont  
" réservées uniquement aux piétons et ne pourront s'exercer  
" qu'au niveau du rez-de-chaussée et à travers les galeries  
" commerciales dont la Banque de Bruxelles et la société  
" Ibeloti projettent la construction.

" 3. Les galeries commerciales ainsi grevées de servitudes  
" auront une largeur minimum de passage de trois mètres,  
" entre la rue G. Clémenceau et la rue des Dominicains.

" 4. Les dites servitudes sont concédées et acceptées  
" réciproquement pour une durée de nonante neuf ans.

" 5. L'exercice des dites servitudes en est suspendu jusqu'à  
" l'achèvement complet des travaux de construction par la

" Banque de Bruxelles et la société Ibeloti des galeries  
 " commerciales qui en sont l'objet.  
 " Il est en outre expressément stipulé que les parties  
 " s'engagent à se consulter ultérieurement pour convenir  
 " ensemble, de commun accord, des modalités de fermeture,  
 " chauffage, éclairage, parachèvement, décoration des dites  
 " galeries commerciales et aussi de la nature des commerces  
 " qui pourront s'y exercer et de la répartition entre elles  
 " de certains frais communs éventuels.

" La Banque de Bruxelles concède, en outre, et pour autant  
 " que de besoin, dans les limites et conditions ci-dessus  
 " stipulées, une servitude de passage pour piétons au profit  
 " de l'immeuble prédésigné sis à Liège rue des Dominicains 9,  
 " appartenant à la société anonyme Ibeloti, à charge de  
 " toutes autres parcelles joignant la parcelle prédécrite,  
 " cadastrée section A, n° 1014/H dont elle est ou deviendrait  
 " propriétaire et sur lesquelles serait édiflée la galerie  
 " commerciale dont elle projette la construction, la  
 " présente constitution de servitude étant toutefois  
 " subordonnée, en ce qui concerne les parcelles dont la  
 " Banque n'est pas propriétaire actuellement, à la condition  
 " suspensive qu'elle acquiere la propriété des dites  
 " parcelles.

" De son côté, la société Ibeloti concède pour autant que de  
 " besoin, dans les limites et conditions ci-dessus stipulées,  
 " une servitude de passage pour piétons à travers la future  
 " galerie commerciale du rez de chaussée de l'immeuble de la  
 " rue des Dominicains 9 à Liège, au profit de toutes autres  
 " parcelles appartenant à la Banque de Bruxelles ou que  
 " cette dernière viendrait à acquérir dans la suite et  
 " joignant la parcelle prédécrite cadastrée section A, n°  
 " 1014/H et sur lesquelles serait édiflée la galerie dont la  
 " Banque de Bruxelles projette la construction, la présente  
 " constitution de servitude étant subordonnée à la condition  
 " suspensive exprimée ci-dessus.

## Section II

### CHAPITRE I - COMPOSITION DU COMPLEXE

Le complexe qui sera érigé sur les terrains prédécrits comprendra, sous les réserves figurant au présent acte, et sauf cas de force majeure communément admis en matière de constructions ou modifications décidées par le promoteur en accord avec les autorités compétentes et le propriétaire de l'entité banque ou la SA Bemes dans la mesure où ces modifications concerneraient directement ces dernières, différentes entités qui seront plus amplement décrites à la section III du présent acte et dont les rapports qui existeront entre elles seront régis par les règlements de copropriété constituant la section VI.  
 Savoir :

I. L'entité parking, occupant partie des quatrième, troisième

deuxième et premier sous-sols (sous réserve de l'extension éventuelle de l'entité magasin à ce niveau du premier sous-sol).

2. L'entité Banque comprenant aux divers niveaux tant la partie conservée par la banque dans les bâtiments existants que celle à réaliser pour son compte.

3. L'entité magasins comprenant l'ensemble des magasins constituant la galerie commerciale avec leurs locaux annexes. Les réserves et surfaces commerciales éventuelles du premier sous-sol et du premier étage.

4. L'entité bureaux comprenant l'ensemble des lots privés à usage de bureaux ou locaux commerciaux, occupant les étages des bâtiments ayant façade place de la République Française et rue Georges Clémenceau, à l'exclusion de l'entité Banque.

Remarque : Cette entité pourrait en tout ou en partie, comme dit ci-après, être transformée en locaux privés à usage résidentiel. De même, le promoteur se réserve le droit de modifier la composition des diverses entités en étendant telle entité au détriment de l'autre et réciproquement, à l'exception de l'entité Banque.

Ces entités seront au maximum indépendantes les unes des autres, chacune réglant les problèmes qui la concernent sauf dans l'hypothèse où la décision à prendre est de nature à pouvoir concerner l'ensemble du complexe, d'autres entités ou leurs occupants.

## CHAPITRE II - Mise sous le régime de la copropriété - division juridique du complexe - cession des quotités de terrain.

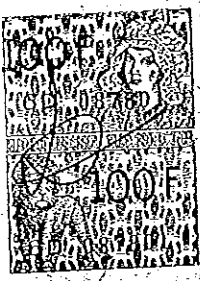
En vue de permettre la réalisation du complexe, qui sera érigé sur les terrains prédécrits par Imosa, à ses frais, risques et périls et qui sera régi par les dispositions de l'article 577 bis du code civil, ainsi que celles résultant du présent acte et de ses annexes, les parties comparantes aux présentes, en accord l'une avec l'autre et chacune pour ce qui la concerne, déclarent :

1) La Banque Bruxelles Lambert autorise la démolition par le constructeur, aux frais, risques et périls exclusifs de ce dernier, des constructions actuellement existantes sur partie de ses terrains prédécrits, teintés en bleu et jaune au plan prévauté (annexe I) à l'exception de celles, récemment édifiées dont le terrain d'assiette est repris sous teinte rouge au plan prévauté ; la société anonyme Bemès autorise dans les mêmes conditions la démolition des constructions érigées sur son terrain prédécrit, teinté en brun au susdit plan.

2) La Banque Bruxelles Lambert déclare placer l'ensemble des terrains lui appartenant et qui sont cadastrés section A, n°s 1014/H - 1028/W et 1032/H pour quatre mille sept cent soixante cinq mètres carrés figurant sous teintes rouge, bleue et jaune au plan de l'atelier d'Architecture Fernand Crahay du treize octobre mil neuf cent septante huit prévauté, sous le régime de la copropriété forcée et de l'indivision perma-

9  
24

nente pour l'affecter à titre de parties communes générales, à l'ensemble immobilier à ériger, sous la dénomination "COMPLEXE OPERA", en abrégé "Le complexe".



3) La société anonyme Imosa déclare placer l'ensemble des terrains lui appartenant et qui sont cadastrés section A, n° 1028/C, pour cent dix mètres carrés et 1028/R pour trois cent quinze mètres carrés, sous le régime de la copropriété forcée et de l'indivision permanente pour l'affecter à titre de partie commune générale, à l'ensemble immobilier à ériger sous la dénomination "COMPLEXE OPERA" en abrégé : "le complexe"

4) La société anonyme Bemés déclare placer l'ensemble du terrain lui appartenant, qui est cadastré section A, n° 1028/U pour cent mètres carrés, sous le régime de la copropriété forcée et de l'indivision permanente pour l'affecter à titre de partie commune générale à l'ensemble immobilier à ériger sous la dénomination "COMPLEXE OPERA", en abrégé "le complexe".

En outre ;

1) La Banque Bruxelles Lambert déclare en sa qualité de propriétaire, en accord avec le promoteur, opérer la division du bâtiment déjà érigé en parties privatives (lots privés) et en parties communes générales et spéciales dont la composition sera décrite à la section IV du présent acte.

Ces parties communes générales et spéciales sont affectées à l'usage de tout ou partie du complexe selon qu'elles sont à l'usage de l'ensemble de celui-ci ou d'une seule entité ou de plusieurs d'entre elles, ainsi qu'il sera précisé à la section III du présent acte.

2) La société anonyme Imosa, déclare en sa qualité de promoteur, en accord avec la Banque et la SA BEMES, opérer la division des constructions à réaliser en parties privatives (lots privés) et en parties communes générales et spéciales dont la description et l'affectation seront précisées à la section III du présent acte.

Par l'effet de ces déclarations, de la loi et des dispositions résultant du présent acte et de ses annexes, sont ainsi créés des lots privés à l'usage exclusif d'un ou de plusieurs propriétaires et qui forment des fonds distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations et de tout autre contrat.

Chacun de ces lots, tel qu'il sera en définitive déterminé et décrit tant aux présentes que dans le titre de son acquéreur, constituera une entité juridique comprenant en un ensemble indivisible des parties en propriété privative proprement dite et, comme accessoire, indispensable la quotité y affectée

dans les parties communes générales et spéciales.

En conséquence, l'aliénation d'un lot privé ou toute autre opération juridique de disposition ou d'administration le concernant portera simultanément et nécessairement sur la partie en propriété privative et exclusive et la quotité de parties communes y attachée.

Sauf les exceptions pouvant résulter du présent acte et de ses annexes, ou de décisions prises par Imosa jusqu'à l'agrégation définitive des parties communes et ensuite par l'assemblée des copropriétaires, la détermination de la quotité dans les parties communes générales ou spéciales afférentes à chaque lot, entraîne la fixation des droits, avantages et charges profitant ou incombant aux lots privés composant l'entité où ils sont situés, sauf ce qui est dit au point D. Ier alinéa de l'exposé. Un tableau des quotités est intégré au présent acte. (section 3).

Bien que les parties communes appartiennent en indivision à tout ou partie des copropriétaires du complexe, certaines d'entre elles sont l'objet d'une jouissance exclusive en faveur de certains copropriétaires (droit de jouissance exclusif).

Les autres copropriétaires ne peuvent, sauf dispositions contraires du présent règlement, en faire usage. Les copropriétaires qui ont l'avantage de cette jouissance exclusive supporteront seuls les charges de ces choses communes. Ces droits de jouissance seront décrits ci-après. (section 3).

3) De façon à permettre à la Banque de posséder dans l'ensemble du terrain d'assiette une quotité correspondant à celle fixée comme étant la quotité dans les parties communes générales afférente à ses lots privés, actuellement déjà érigés ou dont elle se réserve de devenir propriétaire par le jeu du droit d'accession, soit trente et un mille/cent millièmes et de façon à permettre à la société anonyme Bemex de posséder dans l'ensemble du terrain d'assiette une quotité correspondante à celle fixée comme étant la quotité dans les parties communes générales afférentes aux lots privés qu'elle désire acquérir, soit mille deux cent vingt sept/cent millièmes.

Il a été conclu les opérations suivantes :

#### A) VENTES

Imosa déclare par les présentes vendre sous les garanties ordinaires de droit pour, francs, quittes et libres de charges hypothécaires, privilégiées ou inscription quelconque :

- a) A la Banque, qui accepte, les trente et un mille/cent millièmes des terrains décrits ci-après.
- b) A la société anonyme Bemex, qui accepte, les mille deux cent vingt sept/cent millièmes des mêmes terrains, savoir :

A. Q. Y.

VILLE DE LIEGE

1) Parcelle de terrain avec immeuble à démolir cadastré section A, n° 1028/C pour cent dix mètres carrés, située à l'angle de la place de la République Française et de la rue Georges Clémenceau I.

2) Parcelle de terrain avec immeuble à démolir, cadastré section A n° 1028/R pour trente cinq mètres carrés, située Place de la République Française n° 31.

L'origine de propriété de ces biens est reprise ci-avant.  
(section 1, ch. 2)

L'acquéreur aura la propriété de ces quotités à compter des présentes et la jouissance dès achèvement des travaux. Les ventes sont conclues pour le prix de un franc, payé à l'instant, dont quittance.

Pro-fisco:

Les quotités dans les parcelles cadastrées section A, n° 1028/C et 1028/R vendues à la Banque sont estimées à quatorze millions sept cent vingt cinq mille francs et les quotités dans la même parcelle vendues à la société anonyme Bemes sont estimées à cinq cent quatre vingt deux mille huit cent vingt cinq francs.

La Banque autorise pour autant que de besoin le constructeur à démolir à ses frais, risques et périls exclusifs les constructions existantes sur les terrains dont elle vient d'acquérir les trente et un mille/cent millièmes et la société anonyme Bemes donne la même autorisation en ce qui concerne les constructions érigées sur les terrains dont elle vient d'acquérir les mille deux cent vingt sept/cent millièmes. Les sociétés acquéreurs déclarent placer les dites quotités sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée et permanente, organisé par l'article 577 bis du code civil, dans les mêmes buts et sous les mêmes conditions et réserves qu'en ce qui concerne les terrains dont elle était antérieurement propriétaire et qui font partie du complexe à ériger.

B) ECHANGE

La Banque et la société anonyme Bemes ont sous les mêmes conditions que celles qui précèdent pour les ventes, fait entre elles l'échange suivant :

1. La banque cède à titre d'échange sous les garanties de fait et de droit, libre de charges, à la société anonyme Bemes, qui accepte, les mille deux cent vingt sept/cent millièmes des terrains suivants, étant sa propriété et constitutifs d'une partie de l'assiette du complexe à l'exclusion, en ce qui concerne les terrains figurant en rouge au plan "annexe I" prévaut, des constructions érigées sur les dits terrains et placés comme dit ci-avant sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée et permanente, dont elle conserve la propriété ou dont la propriété privative est destinée à être cédée à Imosa ou à tout cessionnaire de son

droit, mais avec les quotités de ces constructions qui sont en vertu des présentes devenues parties communes à l'ensemble du complexe, savoir :

#### VILLE DE LIEGE

Les parcelles de terrains cadastrées section A n° 1032/H - 1014/h et 1028/W pour quatre mille sept cent soixante cinq mètres carrés.

En contre-échange, la société anonyme Bemès cède à la Banque, qui accepte, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, libre de charges, les trente et un mille/cent millièmes du terrain étant sa propriété, sis à Liège, place de la République Française, cadastré section A, n° 1028/U pour cent mètres carrés.

Le présent échange est fait moyennant une soulte de un million quatre cent dix mille quatre cent vingt et un francs en faveur de la société anonyme Bemès, payée en dehors des présentes, dont quittance.

En suite des opérations qui précèdent

La Banque est propriétaire :

- de nonante huit mille sept cent septante trois/cent millièmes de son terrain prédécrit, cadastré section A, n° 1032/H - 1028/W et 1014/H.
- de trente et un mille/cent millièmes des terrains cadastrés 1028/U et des terrains cadastrés 1028/C et 1028/R.

La SA Bemès est propriétaire :

- de mille deux cent vingt sept/cent millièmes des terrains cadastrés section A, n° 1032/H - 1028/W et 1014/H.
- de mille deux cent vingt sept/cent millièmes des terrains cadastrés section A, n°s 1028/C et 1028/R.
- de soixante neuf mille/cent millièmes de son terrain prédécrit, cadastré section A, n° 1028/U.

La SA Imosa est propriétaire de soixante sept mille sept cent septante trois/cent millièmes de ses terrains prédécrits, cadastrés section A, n°s 1028/C et 1028/R.

Les trente et un mille quotités dont la banque est propriétaire dans l'ensemble du terrain d'assiette du complexe sont celles afférentes aux biens dont elle désire rester propriétaire. Il en est de même pour les mille deux cent vingt sept quotités dont la société anonyme Bemès est propriétaire. Le surplus des quotités du terrain appartenant tant à la Banque qu'à la société anonyme Bemès et à Imosa sont destinées à être rattachées aux divers lots privés constituant le complexe et non réservés par la Banque et la SA Bemès, quotités qui seront cédées avec ces lots aux futurs acquéreurs de lots privés.

### SECTION III

CHAPITRE I. DIVISION DU COMPLEXE

CHAPITRE II. COMPOSITION ET ASSIETTE DU COMPLEXE

CHAPITRE III. DEPOT DES PLANS

CHAPITRE IV. PERMIS DE BATIR

CHAPITRE V. DESCRIPTION DU COMPLEXE

CHAPITRE VI DROITS DE JOUISSANCE

CHAPITRE VII. TABLEAU DES QUOTITES

CHAPITRE VIII. SERVITUDES  
 CHAPITRE IX. DESTINATION DES LOCAUX

CHAPITRE I. DIVISION DU COMPLEXE OPERA

Comme dit ci-avant et en application du principe de la division du complexe, la présente section, constitue la description détaillée du COMPLEXE OPERA avec le tableau des quotités dans les parties communes générales ou spéciales qui sont rattachées aux lots privés le constituant.

CHAPITRE II. COMPOSITION ET ASSIETTE DU COMPLEXE OPERA

Le complexe Opéra comprendra :

- a) Le bâtiment actuellement érigé par la Banque, cadastré ou paraissant l'être section A, n° 1032/H partie.
- b) Les bâtiments que le promoteur se propose d'ériger :

- 1) sous le bénéfice et la réserve de la renonciation à accession dont question ci-après, convenue avec la Banque et avec la société anonyme Bemès pour les parcelles cadastrées section A, n° 1032/H partie - 1014/h - 1028/W et 1028/U, propriété de ces sociétés.

- 2) Sur le surplus de son propre terrain étant les parcelles cadastrées section A, n° 1028/C et 1028/R.

Remarque : Le tout sous réserve des modifications que le promoteur se réserve souverainement d'apporter en plus ou en moins à l'assiette dudit complexe sans modification des droits acquis de la Banque et de la société anonyme Bemès.

CHAPITRE III. DEPOT DES PLANS

Les plans sur base desquels a été réalisée la présente description et auxquels il convient de se rapporter en cas de doute ou d'omission dans la description, ont été dressés par l'Atelier d'architecture Fernand Crahay, rue Côte d'Or à Sclessin, inscrit au tableau de l'ordre des architectes sous le numéro 789.

Le promoteur, la société anonyme Imosa nous a remis les dits plans pour qu'ils soient annexés au présent acte.(annexe II).

Il s'agit des plans suivants, que Monsieur le Conservateur des Hypothèques de Liège I est expressément dispensé de transcrire :

3ème et 4ème sous-sol	plan A.034
2ème sous-sol	A. 02
1er sous-sol	A. 01
rez-de-chaussée	A. 00
1er étage	A. 10
Etage type	A. 20
Etages en retrait	A. 70

CHAPITRE IV. PERMIS DE BATIR

Le permis de bâtir concernant l'immeuble actuellement érigé par la Banque (sur terrain teinté en rouge au plan ci-annexé (annexe I) et l'extension de celui-ci sur les terrains voisins, qui sont teintés en jaune et bleu au plan susvanté

du treize octobre mil neuf cent septante huit, a été délivré par le Collège des Bourgmestres et Echevins de la Ville de Liège le vingt quatre mai mil neuf cent septante quatre sous le numéro 48.108.

Cette autorisation a été délivrée à la société anonyme Banque Bruxelles Lambert, comparante. Celle-ci, a déjà réalisé partiellement, sous sa responsabilité les constructions prévues.

En raison de l'extension du complexe sur d'autres parcelles teintées en vert et en brun au plan faisant l'objet de l'annexe I et des modifications à apporter à l'immeuble déjà érigé le promoteur a été amené à solliciter des autorités compétentes, une modification dudit permis, modification résultant des nouveaux plans, qui sont ceux ci-annexés.

Cette modification a fait l'objet d'une autorisation délivrée par le collège des Bourgmestres et Echevin de la Ville de Liège, en date du huit septembre mil neuf cent septante neuf sous le numéro 50446 B autorisation dont les conditions sont ci-après intégralement reproduites :

- "Attendu que le dispositif de l'avis conforme émis par le
- "fonctionnaire délégué est libellé comme suit: FAVORABLE.
- "La parcelle en cause est reprise en zone d'habitat au projet
- "du plan de secteur de Liège. Il s'agit d'un projet qui
- "s'inscrit dans la continuité d'un bâtiment autorisé par la
- "Ville de Liège, le vingt quatre mai mil neuf cent septante
- "quatre. Il est à remarquer qu'aucune réclamation n'a été
- "soulevée au cours de l'enquête publique. Les prescriptions du
- "service régional d'Incendie, dans son rapport du quatre
- "juillet mil neuf cent septante neuf seront scrupuleusement
- "respectées.
- "Il est souhaitable que les terrasses soient agrémentées de
- "verdure et de plantations.
- "-Etablir un seuil ou une bordure en pierre de taille aux
- "limites entre les domaines public et privé.
- "-Respecter l'engagement souscrit le quatre février mil neuf
- "cent septante quatre de maintenir, pendant toute la durée de
- "vie du complexe à ériger, le caractère public de passage sous
- "arcades longeant la rue G. Clemenceau et constituant, en
- "fait, un trottoir protégé.
- "- Ventiler le siphon de chaque appareil sanitaire et
- "prolonger le tuyau de ventilation jusqu'en des endroits où
- "les émanations ne puissent causer aucune incommodité.
- "-Munir les sterfputs récoltant les eaux de lavage des
- "parkings d'appareils interceptant efficacement le passage des
- "huiles et benzines.
- "-Respecter intégralement les mesures de sécurité publique et
- "de protection contre l'incendie incluses dans les annexes
- "ci-jointes.
- "-Respecter strictement les impositions de l'A.R. du neuf mai
- "mil neuf cent septante sept concernant l'accès des
- "handicapés dans les lieux accessibles au public.
- "-Etablir des citernes de retenues des eaux pluviales

"capables de II litres minimum par m<sup>2</sup> de surface rendue  
"inhibitive à la pénétration des eaux de pluie.  
"-Les rampes d'accès extérieures aux parkings sont exclues du  
"présent permis de bâtir et devront faire l'objet d'une  
"permission de voirie à accorder par le Conseil communal.  
"-Les constructeurs sont tenus de prendre les instructions  
"auprès de notre service de la Voirie en ce qui concerne les  
"raccordements aux égouts (niveaux, bassins de retenues,  
"etc..)

## "PRESCRIPTIONS DU SERVICE REGIONAL D'INCENDIE

### "1. Compartiment

"a) L'accès de la réserve 2 à la cage d'escalier, au deuxième  
"sous-sol (plan P024) se fera par un bloc-porte présentant une  
"résistance au feu (rf) 1/2 h ; la porte sera équipée d'un  
"dispositif de fermeture automatique.

"L'accès à la réserve au premier sous-sol (plan P012) se fera  
"par un bloc-porte présentant une rf 1/2 h, la porte sera  
"équipée d'un dispositif de fermeture automatique.

"b) Aux plans P003 et P004, des portes coulissantes sont  
"placées dans les baies de trois mètres septante cinq  
"centimètres de largeur ; nous attirons l'attention de  
"l'auteur du projet sur l'impossibilité de trouver  
"actuellement sur le marché des éléments de plus de 2,30 m de  
"largeur.

### "2. Faux plafonds

"Les faux plafonds des bureaux, halls et dégagements devront  
"présenter une stabilité au feu d'1/2 h.

### "3. Elements de façade

"A chaque étage, la façade comportera un élément de  
"construction satisfaisant durant 1h à la condition du critère  
"étanchéité aux flammes" de la norme NBN 713-020.

### "4. Ventilation

"a) la commande manuelle des exutoires sera placée près des  
"portes principales d'accès. Elle sera strictement réservée au  
"service régional d'incendie.

"b) cette commande manuelle sera doublée par une commande  
"automatique sous l'action de la fumée.

### "5. Matériel de lutte contre l'incendie

"a) Les réserves du premier sous-sol, la galerie du  
"rez-de-chaussée et du premier étage (magasins et dégagements)  
"seront protégées par une installation d'extinction  
"automatique à eau pulvérisée.

"b) Dans les dégagements d'accès aux bureaux (bureaux  
"privatifs et bureaux banque) on placera une colonne humide.  
"Le diamètre intérieur de la canalisation sera de 70mm.

"A chaque niveau, il sera place une vanne et un demi raccord  
"symétrique "D.S.P" de 45 mm sur lequel sera fixé un chapeau  
"(arrêté royal du trente janvier mil neuf cent septante cinq).

"c) Les dévidoirs à alimentation axiale prévus aux plans  
"seront installés conformément au texte de l'annexe n° 1  
"ci-jointe.

"d) Des extincteurs à poudre polyvalente de douze kgs  
"conformes à la norme S21-014, seront placés dans les parkings  
"à raison de une unité par cent cinquante mètres carrés.

"Des extincteurs à poudre polyvalente de 6kg, conformes à la  
 "norme S21-014, seront placés à chaque niveau de bureaux, à  
 "raison de une unité par cent cinquante mètres carrés.  
 "e) Des extincteurs à anhydride carbonique de cinq kgs  
 "conformes à la norme S21-015 seront placés aux endroits  
 "suivants :

"1 près des machineries ascenseur.

"2 dans le restaurant de la banque.

"6. Eclairage de sécurité

"Les niveaux de parkings, les niveaux de bureaux, les halls et  
 "dégagements, la galerie, les cabines d'ascenseurs, les locaux  
 "techniques, les cages d'escaliers seront équipés d'un  
 "éclairage de sécurité.

"7. Alerte-alarme

"a) Les niveaux de bureaux et les réserves (1er sous-sol)  
 "seront avantageusement équipés d'une installation de  
 "détection incendie sous l'action de la fumée.

"b) Les bureaux, les parkings, la galerie seront équipés d'un  
 "dispositif d'alerte et d'alarme conforme au texte de l'annexe  
 "n° 2 ci-jointe.

"8. Chauffage

"Les plans de l'installation de chauffage seront soumis à  
 "l'avis préalable du service d'incendie.

"RESISTANCE AU FEU

"Tous les éléments et blocs-portes résistant au feu seront  
 "installés conformément à la description du procès verbal d'un  
 "laboratoire du feu ayant réalisé les essais suivant la norme  
 "belge NBN 713-020.

CHAPITRE V. DESCRIPTION DU COMPLEXE OPERA

Le complexe Opéra comprendra, de la volonté des parties et  
 sur base des plans ci-annexés, quatre entités qui seront  
 comme dit ci-avant, indépendantes les unes des autres, sauf  
 les exceptions à résulter des présentes, des plans ou des  
 situations de fait pouvant exister et résulter de l'exécution  
 des travaux dans le cadre des plans et en fonction des  
 nécessités de la vente. Ces quatre entités sont les suivantes  
 :

1) L'entité parking occupant les quatrième, troisième et  
 deuxième sous-sols ; il existe également quelques  
 emplacements de parcage au premier sous-sol avec les aires de  
 manoeuvre et voies d'accès, emplacements dont le statut sera  
 fixé ci-après.

2) L'entité Banque se compose de la partie des bâtiments déjà  
 érigés et conservés par la Banque, et qui sont décrits en  
 détail à la section IV ci-après et celle du complexe à ériger  
 par Imosa pour la Banque et décrite en détail à la section V  
 ci-après.

3) L'entité magasins comprenant l'ensemble des magasins  
 situés en façade à rues et dans la galerie commerciale du rez  
 et au premier étage, avec les réserves y attachées, situées  
 au premier sous-sol, les locaux commerciaux éventuellement  
 situés à ce niveau. Les magasins sont susceptibles d'être

réunis comme dit ci-après.

4) L'entité bureaux comprenant l'immeuble de bureaux ayant son accès principal Place de la République Française, comportant sept niveaux dont le dernier en retrait, à l'exclusion des bureaux constitutifs de l'entité banque.

A chacun des lots privés constitutifs de ces entités sont attachées des quotités dans l'ensemble des parties communes générales du complexe et des quotités dans les parties communes spéciales de l'entité dont il fait partie, à l'exception des locaux de l'entité Banque, entité indépendante qui n'est pas dotée de parties communes spéciales, toutes les parties ou installations la desservant étant privatives, sauf ce qui est dit ci-après.

En outre, certaines parties communes sont spéciales à plusieurs entités qu'elles desservent.

Chacune de ces sous-indivisions règlera dans le cadre des dispositions figurant aux présentes, les problèmes concernant cette sous-indivision et participera également aux décisions intéressant l'ensemble de la collectivité pour les problèmes dépendant de la copropriété générale.

A l'exception des cas prévus où certains éléments peuvent être communs à plusieurs entités et ceux intéressant la communauté dans son ensemble, chacune des entités et sous-indivision est strictement indépendante des autres et ne pourra s'immiscer de quelque manière que ce soit, dans la gestion, l'exploitation et l'aménagement des lots constitutifs des autres communautés, un recours au conseil de gérance organisé comme dit ci-après, étant destiné à régler les litiges éventuels pouvant survenir entre les sous-indivisions.

Pour rappel, à côté des parties communes et qui sont en indivision forcée et permanente entre tous les copropriétaires ou entre certains d'entre eux, il existe des droits de jouissance exclusifs concernant des parties communes dont la jouissance et l'utilisation concernent plus particulièrement certains copropriétaires.

Si une entité est la propriété privative d'une seule personne physique ou morale, cette dernière est à la fois propriétaire des lots privés la composant et des parties communes spéciales éventuelles y afférentes.

Le complexe Opéra comprendra donc :

- 1) des lots privés destinés à devenir des propriétés privées.
- 2) des parties communes générales au complexe afférentes à la copropriété de l'ensemble du complexe.
- 3) des parties communes spéciales à une ou plusieurs des entités ou sous-indivisions et afférentes à la copropriété de

la ou des entités concernées.

4) des droits de jouissance exclusifs.

Ces parties se disposent comme suit :

#### A. PRINCIPES DIRECTEURS

I. Les parties communes générales sont les parties ou installations du complexe qui sont affectées à la copropriété ou à l'usage commun de tous les copropriétaires indistinctement, celles qui reçoivent cette qualification dans le présent acte ; ces parties communes générales demeureront en indivision conformément à l'article 577 bis du code civil.

Les parties communes spéciales sont les parties ou installations du complexe qui sont affectées à la copropriété ou à l'usage commun d'un certain nombre de copropriétaires, celles qui reçoivent cette qualification dans le présent acte et qui demeureront également en indivision conformément à l'article 577 bis du code civil.

D'une manière générale, ce sont les parties réputées telles par la loi, les usages, les plans et le présent acte et ses annexes.

Dans le doute sur l'affectation d'une partie ou chose commune, préférence est donnée à la communauté la plus étendue. L'affectation d'une partie ou d'une installation à l'ensemble du complexe, à telle communauté ou à plusieurs communautés ou entités, est fonction de ce qu'elle dessert ou résulte des dispositions du présent acte.

2. Sont parties communes générales à l'ensemble du complexe :

- a) Le terrain servant d'assiette au complexe, tel qu'il est fixé par le présent acte.

- b) les fondations du complexe, à l'exception des fondations supplémentaires nécessitées par l'installation de la chambre forte de la Banque qui sont privatives.

- c) l'ensemble des toitures du complexe couvrant le bâtiment actuellement érigé, le surplus de l'entité Banque, l'entité bureaux et l'entité magasins (verrière), y compris la toiture du premier étage et de la Banque.

- d) La trémie d'accès au parking, aux services techniques de la Banque, aux magasins et réserves du premier sous-sol, érigée partie sur le domaine public et partie dans le complexe et tel que cet ensemble d'ouvrage et travaux est repris sous hachuré vert au plan du premier sous-sol. Le statut de la trémie fera l'objet d'un chapitre spécial du chapitre VI intitulé " droit de jouissance - statut de la trémie".

3) Sont parties communes générales et/ou spéciales à une ou plusieurs entités :

les gros-murs, les colonnes, les poutres et l'ossature ainsi que les gaines, aéras, canalisations et conduites diverses, les locaux techniques, avec ou sans appareillages spéciaux, en fonction de leur affectation effective à la communauté générale et ou à une communauté ou entité spéciale et/ou à plusieurs communautés ou entités spéciales.

4) Le système de protection contre l'incendie, tel qu'il sera prévu et exigé par les autorités compétentes en matière de sécurité, sera partie commune spéciale à chacune des entités

qu'il desservira, mais partie privative en ce qui concerne l'entité Banque.

Il appartiendra donc aux copropriétaires ou propriétaire de chacune des entités de veiller à être constamment en ordre avec les règlements en vigueur à cet égard et à maintenir en parfait état d'entretien et d'utilisation les appareils et systèmes de protection ou de détection et d'assurer leur entretien, leur renouvellement, leur transformation éventuelle si besoin en était, de façon à assurer constamment une protection non seulement parfaitement efficace, mais conforme aux règles et normes prévues en la matière, en fonction de la nature de l'entité concernée.

5) La façade de l'entité Banque rue Georges Clémenceau est propriété privative de cette dernière et la façade de l'entité bureau est partie commune spéciale à cette entité sous réserve de ce qui sera dit concernant le statut de la galerie extérieure couverte.

6) Sont lots privés :

1. Les emplacements de parcage pour voitures.
2. Les magasins et leurs annexes éventuelles.
3. Les bureaux.
4. L'entité banque, avec les locaux qui la composent et toutes ses installations.

#### B. ETAT DESCRIPTIF

##### Remarque préalable

Les parties communes générales ou spéciales dont question ci-avant ne sont pas nécessairement reprises dans la description de chaque niveau du complexe.

Lorsqu'une partie commune est affectée à l'usage de plusieurs niveaux, sa description peut être faite en une fois lors de la description du niveau originaire de la dite partie.

La description est établie comme dit ci-avant sur base des plans ci-annexés mais sous réserve des modifications pouvant résulter du présent acte, du cahier des charges, des impératifs techniques de la construction et des ventes.

Il est toutefois précisé qu'aucune modification ne pourra être apportée à l'entité Banque sans l'accord formel et écrit de la société anonyme Banque Bruxelles Lambert, comparante, ou de ses ayants-droit et ayants-cause.

#### 1) AU NIVEAU DES TROISIEME ET QUATRIEME SOUS-SOLS

a) des parties communes spéciales à l'entité parking étant notamment :

les rampes d'accès, les aires de manoeuvre et d'accès aux emplacements de parcage pour voitures, les ilôts directionnels; le système de ventilaton et/ou d'extraction de fumée, le système d'éclairage, de distribution d'eau et les instal-

lations diverses, les locaux de service.

b) des parties communes spéciales aux entités parking et magasins :  
les deux noyaux de circulation verticale joignant le troisième sous-sol au premier étage et desservant le deuxième sous-sol, le rez-de-chaussée et le premier étage et comprenant chacun leurs sas d'accès aux cages d'escalier et d'ascenseur avec leurs portes, la cage d'escaliers et les escaliers ; l'ascenseur avec sa gaine, sa fosse, sa machinerie et ses portes palières.

c) des parties privatives :

Il s'agit des emplacements parcages pour voitures.  
Il est prévu actuellement au troisième et quatrième sous-sols une centaine d'emplacements par niveau, mais il se pourrait que les impératifs de la construction ou des ventes amènent le promoteur à modifier ce nombre qu'il se réserve souverainement de décider.

C'est pourquoi il est fixé, par plateau, un nombre de quotités dans les parties communes générales et spéciales affectées à cet ensemble, le nombre de quotités affectées définitivement à chaque emplacement étant fixé soit dans un acte complémentaire à l'acte de base, soit dans l'acte authentique de vente de chacun des emplacements effectivement réalisé et cela sans pouvoir excéder le total des quotités réservé à cet ensemble, ou être inférieur à celui-ci.

La disposition qui précède est également valable pour les emplacements sis au niveau du deuxième sous-sol.

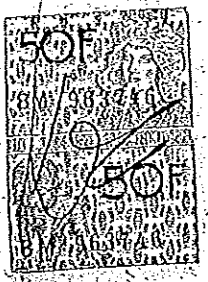
## 2) AU NIVEAU DU DEUXIEME SOUS-SOL

a) des parties communes spéciales à l'entité parking, étant identiques à celles décrites ci-avant pour les niveaux des troisième et quatrième sous-sols, avec en outre un escalier avec accès direct au rez-de-chaussée avec sa cage et ses portes et le système d'extraction de fumée et de ventilation entourant les parties privatives de l'entité banque, avec sa gaine de ventilation jusqu'en toiture.

b) Des parties communes spéciales aux entités parkings et magasins, étant identiques à celles décrites ci-avant pour les niveaux des troisième et quatrième sous-sols.

c) Des parties communes spéciales à l'entité bureaux étant la fosse de l'ascenseur desservant cette entité.

d) Des parties privatives constitutives de l'entité Banque étant :  
Le noyau de circulation verticale du bâtiment actuellement érigé, avec son escalier, son ascenseur, la fosse de l'ascenseur vers les cuisines, les réserves et dégagements, les locaux archives, l'escalier et son sas donnant accès aux bureaux à ériger pour la banque ; l'accès du local archives à l'entité parking.



REMARQUE IMPORTANTE EN CE QUI CONCERNE TOUS LES LOCAUX PRIVATIFS DE LA BANQUE

Ces locaux font l'objet d'une description détaillée, repreneant a la section IV ci-après les locaux conservés par la Banque dans le bâtiment actuellement érigé et à la section V ceux qui deviendront sa propriété dans l'extension à ériger du bâtiment existant.

En outre, ces locaux et leurs accessoires étant privés, la Banque se réserve de les affecter, transformer ou aménager, tant actuellement qu'à l'avenir, au mieux de leur utilisation et en fonction même de celle-ci, de telle sorte que dans la présente description ces locaux soient simplement vantés comme constituant l'entité Banque et figurent aux plans ci-annexés sous teinte violette pour la partie érigée à ce jour et sous teinte orange pour la partie à ériger.

3) AU NIVEAU DU PREMIER SOUS-SOL

a) des parties communes spéciales à l'entité parking étant notamment :

L'aire de circulation du premier sous-sol ; ces parties communes étant grevées d'un droit de jouissance (N°1) en faveur de l'entité Banque, des propriétaires de réserves ou locaux commerciaux, ou des propriétaires d'emplacements de parcage, situés au premier sous-sol, cela comme dit ci-après au chapitre VI " droits de jouissance ".

Les îlots directionnels, appareils de contrôle, barrières d'entrée et de sortie, bureau des préposés permettant le contrôle de l'accès et de la sortie du parking, l'aire de circulation et rampes vers et provenant des étages inférieurs.

b) des parties communes spéciales à l'entité bureaux étant notamment :

Le noyau de circulation verticale de cet ensemble partant du premier sous-sol et permettant l'accès aux différents étages de bureaux un à sept, avec à chaque niveau, sas d'accès, l'escalier et sa cage, les ascenseurs avec leurs cages, la machinerie et la porte palière.

c) des parties privées étant :

1) une quinzaine d'emplacements de parcage individuels, non soumis au régime de parcage rotatif, rattachés à l'entité parking et participant aux charges de cette entité, sauf dans la mesure où ces charges sont celles relatives à l'exploitation du parking comme parking rotatif, telles que les charges de gardiennage, des réparations, remplacement et maintenance des appareils d'accès et de sortie.

2) Les zones constitutives d'ensemble de locaux privés à

usage de réserves ou de locaux commerciaux.  
La détermination précise et la limite de chaque lot privé sera faite lors de la passation de l'acte constituant le titre de propriété de son acquéreur, étant entendu que des modifications par rapport au plan ci-joint peuvent entraîner la suppression ou la modification des aires de circulation y donnant accès, la totalité des quotités affectées à cette zone de réserve restant inchangée.

Ces lots privés pourront être reliés, dans les conditions déterminées au règlement de copropriété et moyennant les accords éventuels des autorités compétentes, aux locaux commerciaux du rez, s'ils appartiennent au même propriétaire, ou à des propriétaires différents ayant passé accord entre-eux à ce sujet.

Si dans ces zones il était par suite de la division en divers locaux privés, créé des aires de circulation, elles seraient la propriété indivise des propriétaires concernés au prorata de la surface de chaque local privé, l'intervention aux charges d'entretien et de réparation de ces aires et de leur système de fermeture éventuel se faisant sur base de la participation dans cette copropriété indivise des copropriétaires concernés.

3) Les locaux constitutifs de l'entité Banque et teintés aux plans comme dit ci-avant.

Il est fait observer que:

1. Les murs, poutres et fondations nécessitées par l'installation de la salle des coffres ou chambre forte de la Banque sont, dans leur totalité, la propriété privative et divise de l'entité banque.
2. Le local de l'entité Banque qui contient le groupe hydrophore, ainsi que d'autres appareils à usage de l'entité Banque, est la propriété privative de cette dernière. Toutefois, le réservoir contenant l'eau destinée à assurer le sprinklage des galeries "magasins" et des réserves et locaux commerciaux du sous-sol et tous les appareils annexes, sont parties communes spéciales à l'entité magasin, la Banque devant permettre l'accès au personnel d'entretien et de maintenance dans des conditions qu'elle déterminera pour des raisons de sécurité.
3. la gaine d'extraction de fumée traversant les locaux de l'entité Banque depuis le parking jusqu'à la toiture est partie commune spéciale à l'entité parking.

#### 4) AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE

a) Des parties communes spéciales à l'entité magasins étant : La galerie extérieure couverte avec sa décoration et son éclairage et dont le statut sera fixé au paragraphe "droit de jouissance" de la présente section.

Les galeries intérieures avec leurs décorations, le système

d'éclairage et de conditionnement d'air éventuel, les systèmes de fermetures éventuels qui seraient établis en accord avec le propriétaire de l'entité Banque.  
 Les escalators et l'escalier et sa cage reliant le rez-de-chaussée au premier étage.  
 Les locaux techniques et sanitaires éventuels.  
 Remarque : Certaines de ces parties communes sont grevées de droits de jouissance comme dit ci-après.

b) Des parties communes spéciales à l'entité parking et magasins étant les escaliers et ascenseurs (noyaux de circulation verticale) en provenance ou à destination des parkings.

c) des parties communes spéciales à l'entité bureaux étant l'accès à rue de cet ensemble, les portes d'accès, le hall, les boîtes aux lettres et parlophones, les sas, le noyau de circulation verticale avec l'escalier et sa cage, les ascenseurs avec leur cage, machinerie et porte palière depuis le premier sous-sol jusqu'au septième étage.  
 L'escalier de secours avec sa cage et ses portes permettant l'évacuation des bureaux vers la galerie.

d) des parties privatives étant :

1) nonante quatre magasins numérotés de 1 à 49 et de 52 à 96, tels que prévus aux plans ci-annexés.  
 Il est fait observer que seul le plan constituant l'annexe I fixe l'assiette actuelle du complexe ; les magasins 50 et 51 sont actuellement indiqués à titre figuratif, l'accès actuel est repris sous hachuré vert au plan du rez de chaussée.  
 La disposition de cet ensemble est toutefois susceptible de modifications, notamment par suite de regroupement, de suppression ou de modification des limites de chaque entité, de telle sorte que la détermination précise de chaque lot privé et de ses limites ne sera définitivement précisée que lors de la passation de l'acte authentique constituant le titre de propriété de son acquéreur.  
 Ces modifications pourront entraîner la modification du tracé de la galerie ou la suppression pure et simple de partie de celle-ci, ce que se réserve souverainement le promoteur, même si des ventes ont déjà eu lieu. Comme dit précédemment, ces locaux peuvent être réunis ou reliés dans les conditions prévues au règlement de copropriété avec les locaux privés du premier sous-sol et/ou les magasins du premier étage.

2) Deux zones privatives situées dans la galerie et hachurées en bleu aux plans ci-joints, que le promoteur se réserve soit de vendre, soit de donner à bail commercial ou emphytéotique.

Il est cependant précisé à ce sujet :

a) que ces zones ne peuvent être clôturées  
 b) il est cependant possible, pour les délimiter, de prévoir des bacs à fleurs et des pare-vent.  
 c) un comptoir central, estrade ou petite échoppe peut y être

installé, de même que des chaises et des tables.  
 d) le principe de leur aménagement est qu'il convient d'y maintenir une possibilité de circulation et surtout de vue de part et d'autre, de façon à maintenir le caractère aéré de la galerie et de ne pas y entraver la perspective.

3) les locaux privatifs de l'entité Banque et leurs accès, teintés comme dit ci-avant.

#### 5) AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE

a) Des parties communes spéciales à l'entité magasins étant outre les escalators et escalier dont question à la description qui précède, la galerie intérieure avec sa décoration, le système d'éclairage et de conditionnement d'air, les balustrades les locaux techniques éventuels.

b) des parties communes spéciales à l'entité magasin et à l'entité parking, étant comme dit ci-avant : les noyaux de circulation verticale reliant ces deux entités, les locaux sanitaires.

c) des parties communes spéciales à l'entité bureau étant le noyau de circulation verticale (ascenseur - escalier - hall) desservant cette entité. L'escalier de secours, et les locaux sanitaires sous les réserves reprises ci-après.

d) des parties privatives étant :

1. vingt quatre magasins numérotés de 1 à 24, dont le statut est identique à celui des magasins du rez-de-chaussée.

2. Deux zones reprises au plan et y mentionnées 48M et 47M. Sont indiquées à titre figuratif les zones 50M et 51M. Ces zones constituent des surfaces d'extension pour les magasins joignant du même étage ou de l'étage inférieur. Elles sont destinées à être rattachées soit à un soit à plusieurs de ces magasins.

3. Une vaste zone en façade Place de la République Française et rue Georges Clémenceau, constitutive d'un ensemble de bureaux et/ou si le promoteur le décidait, d'appartements. La détermination et les limites de chaque lot privatif avec les quotités y afférentes étant précisée dans l'acte authentique constituant le titre de propriété de son acquéreur.

Si des zones de dégagement devaient être créées pour la réalisation de plusieurs sous-entités de bureaux distinctes, elles seraient, comme dit pour les lots privés du premier sous-sol, la copropriété indivise des propriétaires de ces entités en proportion de la surface de chaque sous-entité. Il en est de même pour les groupes sanitaires, disposés de part et d'autre du noyau de circulation vertical. La surface affectée à l'usage de bureaux pourrait être modifiée dans l'hypothèse de l'extension ou de la diminution des surfaces des magasins qui la bordent. Elle pourrait même être totalement affectée à cet usage, ce que le promoteur se réserve souverainement de faire jusqu'à la vente des locaux



concernés.

4) Les locaux constitutifs de l'entité Banque, teinté comme dit ci-avant, et sous réserve de la ventilation du parking vantée ci-avant.

6) AU NIVEAU DES ETAGES DEUX A SIX POUR LES BUREAUX  
DEUX A CINQ POUR LA BANQUE

a) des parties communes spéciales à l'entité bureaux étant le noyau de circulation verticale, la coursive et l'escalier de secours avec ses portes et sa cage ainsi que le chemin d'évacuation sur la toiture du second étage.

b) des parties privatives étant :

1. Les zones affectées à usage de bureaux et/ou appartements et dont le statut a été fixé ci-avant (1er étage).
2. L'entité Banque teintée comme dit ci-avant.

7) AU NIVEAU DU SEPTIEME ETAGE BUREAUX SIXIEME ETAGE BANQUE

La description des parties communes spéciales et privatives est identique, sous réserve des surfaces, à celle de l'étage type avec la réserve que le dit étage étant construit en retrait, il comporte une terrasse, partie privative de l'entité Banque en tant qu'elle dessert cette entité et partie commune spéciale à l'entité bureaux en tant qu'elle dessert cette dernière entité.

La dite terrasse "bureaux" est grevée d'une servitude de passage pour les déménagements et les services d'entretien et de nettoyage ainsi que pour l'évacuation de l'immeuble en cas de sinistre.

Il est en outre précisé que bien que cette terrasse soit partie commune spéciale bureaux en sa qualité de toiture, son pavement sur plots est privatif à chacun des bureaux y ayant accès en proportion de ses mètres courants en façade-terrasse. Il est dès lors créé sur cette terrasse un droit de jouissance exclusif au profit des propriétaires des lots privés bureaux y ayant accès, sur une surface délimitée par leurs mètres courants de façade, à charge pour ceux-ci de réparer comme de droit tous dommages causés à la toiture et à son étanchéité ; l'entretien, la réparation et le renouvellement du revêtement de cette terrasse incombe exclusivement au prorata de leurs mètres courants en façade terrasse, aux propriétaires de bureaux du dernier étage. Cette jouissance pourra s'exercer à charge de laisser effectuer par la co-propriété les réparations à la toiture, ce quelle que soit la durée des travaux, et sans indemnité.

8) AU NIVEAU DES TOITURES

Ainsi qu'il est précisé ci-avant, l'ensemble de toutes les toitures du complexe ainsi que les verrières sont parties communes générales au complexe.

Les cabanons d'ascenseur et leur machinerie sont parties communes spéciales à la ou aux entités desservies.  
Il en est de même des cheminées, aéras et prises d'air diverses.  
Le système de nettoyage des vitres est partie privative à l'entité Banque.

## CHAPITRE VI. DROITS DE JOUISSANCE

Certaines parties communes générales ou spéciales du complexe Opéra font l'objet d'un droit de jouissance en faveur de certains copropriétaires d'autres entités.  
Le coût de l'entretien, de la réparation ou du renouvellement de ces parties communes sera supporté par les copropriétaires concernés avec une participation forfaitaire des copropriétaires ou entités bénéficiant de ce droit de jouissance.  
Toute modification de ce statut particulier devra être prise par la ou les entités concernées selon les règles de présence et de majorité prévues pour les modifications du statut réel.  
S'il s'avérait à l'usage ou en fonction des plans et de la situation de fait que d'autres droits de jouissance devaient être créés sur ou au profit d'entités autres que celles de la Banque, le promoteur s'en réserve souverainement le droit jusqu'à la vente du dernier lot privé. Ultérieurement, cette décision sera de la compétence des assemblées concernées, réunies en commun et statuant dans les conditions de présence et de majorité prévues pour les modifications au statut réel.  
Les règles d'utilisation seront fixées par les mêmes assemblées, statuant à la majorité simple.

### A. Droit de jouissance n°1.

L'aire de manoeuvre pour véhicules, à l'exclusion de la trémie et zone annexe dont le statut est fixé ci-après, située au premier sous-sol, est partie commune spéciale à l'entité parking. Elle est grevée d'un droit de jouissance au profit des propriétaires et copropriétaires des réserves, de l'entité Banque et des emplacements de parcage du premier sous-sol qui peuvent l'utiliser, les charges inhérentes à cette utilisation (entretien - renouvellement) seront supportées par ces propriétaires à concurrence de trois pour cent pour l'entité banque, quatre pour cent pour l'ensemble des réserves ou magasins (à répartir selon les surfaces privatives) et nonante trois pour cent pour les emplacements de parcage (à répartir par emplacement de parcage).

### B. Droit de jouissance n°2

Statut de la trémie d'accès au parking.

La trémie d'accès au parking, aux services techniques de la Banque, aux magasins et réserves du premier sous-sol est actuellement érigée pour partie sur le domaine public et ce, dans le cadre d'une permission de voirie faisant l'objet d'

une délibération du conseil communal du vingt quatre octobre mil neuf cent septante sept, dont il est question ci-après. Les travaux et ouvrages entrepris à cet effet et la zone de circulation jusqu'aux barrières d'accès du parking sont parties communes générales au complexe ; ces zones sont reprises sous hachuré vert au plan du premier sous-sol.

La délibération du conseil communal du vingt quatre octobre mil neuf cent septante sept stipule ce qui suit :

- " Considérant que l'ensemble immobilier édifié rue Georges Clémenceau par la SA Banque Bruxelles-Lambert, comporte des
- " garages souterrains qui ne sont accessibles que par des voies
- " d'accès à aménager en domaine public ;
- " Considérant que cette occupation du domaine public doit faire
- " l'objet d'une permission de voirie ;
- " Sur la proposition du Collège des Bourgmestre et Echevins et
- " de l'avis conforme de la commission des Travaux publics ;
- " DECIDE
- " d'accorder à la SA Banque Bruxelles Lambert une permission de
- " voirie pour l'occupation du domaine public par des voies
- " d'accès rue Georges Clémenceau, dans le respect des
- " conditions ci-après :
- " - les installations situées en domaine public seront
- " construites et entretenues par les soins et aux frais
- " exclusifs de la SA Banque Bruxelles Lambert, laquelle
- " supportera l'entière responsabilité des accidents qui
- " pourraient être occasionnés aux personnes et aux choses
- " pendant et après l'exécution des travaux et durant la période
- " d'utilisation des voie d'accès ;
- " - les aménagements voyers aux abords des trémies seront à
- " charge du demandeur ;
- " - l'autorisation est accordée à titre précaire ;
- " Elle pourra être révoquée en tout temps, moyennant un préavis
- " d'un an sans que le bénéficiaire puisse prétendre à aucune
- " indemnité de ce chef.
- " Dans de telles circonstances, le domaine public sera remis
- " dans son état primitif par la Ville et aux frais exclusifs de
- " la SA Banque Bruxelles Lambert ;
- " - l'éclairage et le nettoyage des trémies sont intégralement
- " à charge du demandeur. Celui-ci fera en outre installer une
- " borne lumineuse à l'entrée de la trémie d'accès, côté rue des
- " Dominicains.
- " - le demandeur aura à supporter le coût des opérations de
- " désobstruction des grilles (Aco-drain) placées dans les
- " trottoirs.
- " - La SA Banque Bruxelles Lambert aura à supporter une
- " redevance annuelle de douze cents francs par an et par mètre
- " carré de surface occupée, celle-ci représentant 231 M2. Cette
- " redevance évoluera en fonction du taux d'adaptation appliqué
- " périodiquement aux redevances exigées pour la création
- " d'ouvertures de cave.
- " Cette redevance est exigible à partir de l'exercice 1977.
- " L'autorisation de bâtir délivrée à la SA Imosa en date du
- " trente et un septembre mil neuf cent septante neuf prévoit

"que les rampes d'accès extérieures aux parkings sont exclues du présent permis de bâtir et devront faire l'objet d'une permission de voirie à accorder par le conseil communal".

La SA Imosa a introduit cette demande de permission sous forme de cession de l'autorisation prévautée auprès des services compétents de la Ville.

Dès que cette cession sera accordée, elle fera l'objet d'un acte de dépôt aux rangs des minutes du notaire soussigné, acte complétant le présent statut.

Tous les acquéreurs de lots privés dans le complexe, par leur adhésion au présentes reconnaissent avoir parfaite connaissance des conditions de précarité résultant de la dite permission de voirie ; ils sont purement et simplement subrogés dans les droits et obligations qui en découlent.

Toutes les charges inhérentes à l'entretien, au renouvellement de ces zones, à leur éclairage, la redevance à payer à la Ville, du chef de cette permission de voirie, et en général toutes les charges présentes et futures inhérentes à cette permission, sont à charge de l'ensemble de la copropriété générale du complexe Opéra et réparties entre tous les lots privés en proportion du nombre de quotités rattachées aux dits lots dans l'indivision générale du complexe Opéra. Dans l'hypothèse de la révocation de la permission de voirie, le coût de la remise en état et le coût de la création éventuelle de nouvelles zones d'accès vers les sous-sols et parking sont à charge de l'ensemble de la copropriété générale du complexe Opéra.

Ces charges seront réparties comme dit ci-avant, sous déduction d'une contribution forfaitaire et exceptionnelle du promoteur fixée à dix millions de francs, ledit montant majoré sans capitalisation de cinq pour cents chaque année.

Cette contribution forfaitaire et exceptionnelle ne pourra être exigée du promoteur si le retrait de la permission de voirie était décidé par la Ville de Liège, après le premier janvier de l'an deux mille dix.

Il en serait de même si le promoteur obtenait de la Ville une modification du régime des accès assurant pour une durée de trente ans à compter de ce jour la sécurité du maintien des accès actuels, ou si le promoteur obtenait d'un tiers une garantie financière type "assurance", couvrant le risque de précarité, les charges inhérentes au coût de cette "assurance" seraient des charges incombant à l'ensemble de la copropriété générale du complexe et réparties comme dit ci-avant.

Les décisions à prendre à ce sujet le seront par l'assemblée générale des copropriétaires du complexe statuant et délibérant à la majorité simple.

1.  
21



L'assemblée générale dont question devra réunir en personne ou par mandataire au minimum cinquante pour cent des quotités dans la copropriété générale, à défaut une seconde assemblée sera convoquée à un mois de date et cette dernière sera apte à statuer à la majorité simple quelque soit le nombre de quotités présentes ou représentées.  
 Tout acquéreur de lot privé dans le complexe s'engage par son adhésion au présent acte de base à se conformer aux stipulations de la permission de voirie et aux charges qui pourront en résulter ; il est subrogé dans tous les droits et obligations du statut de la trémie, tel qu'il résulte du présent acte.

C. droit de jouissance n°3

La galerie couverte extérieuré est partie commune spéciale à l'entité magasins.  
 Elle est grevée d'un droit de jouissance au profit de tous les copropriétaires, occupants et visiteurs du complexe et ce, dans la mesure où elle ne serait pas reprise par la Ville de Liège comme voirie publique. Le promoteur se réserve le droit jusqu'à vente du dernier lot privé, de concéder à titre onéreux pour le terme qu'il fixera, à tel propriétaire de magasin y ayant un accès direct et si besoin en est, sous condition et avec les autorisations administratives requises, l'utilisation privative de la partie de cette galerie face à son lot privé qui reste compatible avec son utilisation normale de passage, notamment comme terrasses de café ou extension de surface de vente.

Ultérieurement, et à défaut, cette décision appartiendra à l'assemblée générale de l'entité magasin statuant dans les conditions de présence et de majorité nécessaire pour la modification au statut réel.

La charge de l'entretien de la dite galerie comporte celle de l'entretien, du nettoyage des piliers et colonnes de la façade jusqu'au premier étage, à l'exclusion de leur renouvellement en tant que support qui est à charge de l'entité responsable ou propriétaire de la façade concernée.  
 Les charges inhérentes à l'utilisation de la dite galerie, telles que définies ci-avant incomberont à l'entité magasins pour nonante deux pour cents et à l'entité banque pour huit pour cents. Ces charges se répartissent au sein de chaque entité en fonction des quotités de chaque lot privé la constituant.

D. Droit de jouissance n°4

La galerie couverte intérieure, avec ses modes de circulation vers les étages, est partie commune spéciale à l'entité magasin.  
 Elle est grevée d'un droit de jouissance limité aux heures d'ouverture de la galerie, au profit de tous les copropriétaires, occupants et visiteurs du complexe.

Les charges d'utilisation (entretien - renouvellement) seront supportées forfaitairement par l'entité Banque pour huit pour cents et par l'entité magasin pour nonante deux pour cents, la dite participation se répartissant entre les propriétaires concernés selon leurs quotités dans la copropriété spéciale dont ils font partie.

Sont ici particulièrement rappelées les conditions qui sont reprises au début du présent acte sous la rubrique "conditions particulières des titres de propriétés", acte de Me Detienne du vingt et un mars mil neuf cent septante quatre et qui concerne les servitudes réciproques relatives au passage et aux engagements divers permettant l'intercommunication entre la galerie Opéra et la Galerie Dominique.

#### E) Droit de jouissance n° 5

Les terrasses qui sont pour partie propriété privée de l'entité Banque et pour partie, partie commune spéciale de l'entité Bureaux, de même que tous les accès, sont grevés d'un droit de jouissance au profit de tous les copropriétaires du complexe pour permettre leur évacuation en cas de nécessité.

Les terrasses de l'entité Bureaux sont grevées d'un droit de jouissance au profit des diverses entités privées constituant cette entité pour permettre les déménagements.

#### F) Droit de jouissance n° 6

Toutes les parties privées, sous réserve des modalités résultant des règles de sécurité que pourra imposer la Banque, sont grevées d'un droit de jouissance au profit des corps de métiers appelés à assurer la maintenance et le renouvellement des choses communes générales ou spéciales lorsque cette maintenance et ce renouvellement impliquent le passage par un lot privé déterminé.

### CHAPITRE VII. TABLEAU DES QUOTITES - REPARTITION DES QUOTITES EN COPROPRIETE.

Sauf en ce qui concerne l'entité Banque et le lot privé réservé par Bémès, le promoteur, déclare fixer comme suit, forfaitairement, sous réserve de modifications rendues nécessaires par les nécessités des constructions, de la vente, ou des autorisations administratives, la quotité afférente aux biens privatifs composant le complexe OPERA dans les parties communes générales de celui-ci, en ce compris le terrain d'assiette ainsi que dans les parties communes spéciales à chaque entité le composant.

Les divers lots privés composant le complexe comportent :

A) Des quotités dans les parties communes générales ; ces parties communes générales sont divisées en 100.000/cent millièmes.

Elles sont réparties comme il suit :

1) L'entité parking  
à répartir entre le nombre d'emplacements

16.000/100.000

20  
24

réellement réalisés.

2) L'entité Banque pour la partie réalisée 20.860/100.000 et celle à réaliser 10.140/10.000, soit au total : 31.000/100.000

36.000/100.000

3) L'entité magasins à répartir entre les magasins ou réserves du premier sous-sol, du rez-de-chaussée, du premier étage, y compris les zones 50M/51M/48M et 47M du plan du premier étage, les zones 50M et 51M étant indiquées à titre purement figuratif, compte tenu de l'assiette actuelle du complexe et y compris les zones reprises sous hachuré bleu au plan du rez de chaussée, (il est ici précisé que les quotités attribuées aux locaux privés à ériger pour compte de la SA Bémès, sont fixés forfaitairement à 1.227/100.000).

17.000/100.000

4) L'entité bureau à répartir entre les entités créées en fonction des surfaces de chaque entité.

100.000/100.000

TOTAL : CENT MILLE/CENT MILLIEMES

B) Des quotités dans les parties communes spéciales; ces parties communes spéciales sont divisées comme suit :

1) Pour l'entité parking

16.000/16.000

2) Pour l'entité magasins

36.000/36.000

3) Pour l'entité bureaux

16.000/16.000

4) Pour l'entité Banque : cette entité étant totalement privative ne possède pas de parties communes spéciales, sauf division ultérieure que le propriétaire de cette entité se réserve de pratiquer (elle comporterait alors 31.000/31.000).

Ces quotités dans les parties communes spéciales sont réparties de la manière suivante :

Chacun des lots privés est affecté dans chacune des entités dont il fait partie, du même nombre de quotités dans les parties communes spéciales à cette entité que dans les parties communes générales du complexe tout entier.

exemple :

Un magasin possède 1.000/100.000èmes dans les parties communes générales. Il possèdera 1.000/36.000èmes dans les parties communes spéciales de l'entité magasin.

#### CHAPITRE VIII SERVITUDES

La réalisation de l'ensemble immobilier à ériger est susceptible d'entraîner l'existence de divers états de fait qui,

par la division en entités et en propriétés privatives distinctes, seront des générateurs de servitudes de père de famille, de servitudes conventionnelles créées par le présent acte de base ou d'obligations diverses à charge des occupants.

#### A. Servitudes du père de famille

Dans cette catégorie, il faut ranger à titre exemplatif :

- 1) les servitudes de vue et de surplomb qui pourraient exister d'une entité sur une autre ou d'un bien privatif sur un autre ou des propriétés privées sur la copropriété (ou vice versa).
- 2) l'existence ou le passage à travers les propriétés privées ou des parties communes, de canalisations et conduits de toute nature, de gaines de ventilation, gaines à ordures etc..
- 3) l'existence de toute tuyauterie et notamment les chutes et descentes d'eaux pluviales, d'égoûts, d'eaux usées etc..
- 4) en général, l'existence dans les parties communes et dans les parties privatives, de tous appareillages ou services communs, ainsi que de toutes situations dérivant de la copropriété ou de la vie en commun et grevant les parties communes ou les lots privés.
- 5) toutes les communications et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes que révéleront les plans ou leur exécution, au fur et à mesure de la construction ou encore de l'usage des lieux, le propriétaire de l'entité Banque ne pouvant s'y opposer, en ce que cette entité en serait grevée, que pour de justes motifs.

#### B. Servitudes conventionnelles

Si besoin en est, ces servitudes sont ou seront créées par le constructeur qui s'en réserve le droit jusqu'à la vente du dernier lot privé, outre celles mentionnées ci-après, en fonction des situations particulières du complexe ou des nécessités de la vente.

Toutefois, le propriétaire de l'entité Banque devra être consulté dans la mesure où ces servitudes grèveraient son entité. Il ne pourrait s'y opposer que pour de justes motifs.

1. L'entité parking au niveau du deuxième sous-sol (fonds servant) est grevée d'une servitude réelle et perpétuelle de passage pour véhicules et piétons au profit de l'entité Banque (fonds dominant).

Cette servitude s'exerce au profit du local archives de l'entité Banque.

2. Il est créé au profit de la société distributrice d'électricité, dans des conditions à déterminer par le propriétaire de l'entité Banque en fonction des règles de sécurité, une servitude d'accès à la cabine Intermosane, située dans les locaux de l'entité Banque.

#### CHAPITRE IX DESTINATION DES LOCAUX

Les normes d'utilisation des locaux sont fixées comme suit :

Entité parking : Les lots privés composant cette entité sont destinés au parcage de véhicules automoteurs dans les conditions reprises au règlement spécial d'utilisation qui sera dressé soit par le promoteur, soit par l'assemblée spéciale de l'entité ou son acquéreur, s'il s'agit d'un seul propriétaire.

Entité magasin : Les locaux privés de l'entité magasins et les réserves et locaux commerciaux du premier sous-sol, sont destinés à l'exercice de commerces dans les conditions définies au règlement d'ordre intérieur de cette entité (annexe IV).

Entité bureaux : les lots privés de cette entité sont en principe destinés à l'usage de bureaux. Ils pourront toutefois être affectés totalement ou partiellement à usage d'habitation résidentielle ou à l'exercice de commerces.

Entité Banque : La destination de l'ensemble de cette entité est entièrement dépendante de la volonté de son propriétaire.

Le promoteur se réserve toutefois expressément de modifier seul, jusqu'à la vente du dernier lot privé composant chacune des entités, la destination des locaux, telle qu'elle est prévue ci-avant, à l'exception de ceux de l'entité Banque, et du lot privatif réservé par la SA Bémès sauf avec l'accord du propriétaire de ces entités ou à leur demande.

#### SECTION IV

Détermination des locaux privatifs avec leurs quotités dans les parties communes générales conservées par la Banque, dans le bâtiment actuellement érigé (teinte violette aux plans).

Comme préconvenu entre le promoteur et la Banque, et ainsi qu'il résulte du présent acte, la Banque désire conserver dans le bâtiment actuellement érigé et qui a été mis sous le régime de la copropriété et indivision permanente et fait l'objet de la division dont question ci-avant, divers locaux avec les parties communes y afférentes, le surplus des locaux divisés, avec les parties communes y afférentes, étant destinés en principe à la vente après modifications éventuelles

des constructions par le promoteur en conformité des autorisations administratives requises et des accords intervenus. La présente section reprend les lots dont la Banque conserve la propriété avec les parties communes générales y afférentes, telles qu'ils résultent de la description ci-avant et avec les réserves y formulées. Le surplus des lots constitutifs de l'entité réalisée avec les quotités dans les parties communes y afférentes a fait l'objet d'une option de vente cessible en tout ou en partie au profit du promoteur. La description est faite sur base des plans ci-annexés et tels que ces locaux sont repris sous teinte violette aux dits plans ci-annexés.

La description est faite en déterminant d'abord les éléments privatifs et ensuite les choses ayant un caractère commun soit à l'ensemble soit à une partie du complexe ; il sera par la suite fait mention des servitudes ou des droits de jouissance grevant les biens privatifs.

L'ensemble des biens érigés et dans lesquels la Banque conserve les éléments décrits ci-après est cadastré ou paraît l'être section A, n° 1032/H partie.

I. Biens ou lots privés

a) au niveau du deuxième sous-sol

Un local service avec ses diverses batteries de ventilation vers les cabines électriques. Le noyau de circulation vertical avec escalier et ascenseur - les locaux archives.

NB. Il est créé au profit du local "service", une servitude de passage permanente à charge de l'entité parking (parties communes et lots privés) pour permettre l'accès à ce local et permettre l'entretien et les réparations des appareillages qui s'y trouvent.

b) au niveau du premier sous-sol

L'ensemble des locaux repris sous teinte violette aux plans ci-annexés avec les divers appareils qui y sont installés, savoir notamment :

- 1) la cabine Intermosane. Il est précisé que les appareils restent la propriété de la société distributrice d'électricité Intermosane et qu'il est créé en faveur de cette société une servitude permettant l'accès, dans des conditions de sécurité à déterminer par le propriétaire de l'entité Banque, des préposés de ce service public pour l'entretien et le dépannage des dites installations (voir chapitre VII de la section III).
- 2) Les locaux cabines haute et basse tension de l'entité Banque avec les appareils, sous réserve de ceux qui sont la

propriété de la société distributrice.

3) La centrale frigorifique avec son installation.

4) Le local et le groupe hydrophore destiné à pallier les baisses de pression du réseau et comprenant les réservoirs permettant le sprinklage de l'entité magasins, lesquels réservoirs sont parties communes spéciales à l'entité magasins.

5) Le garage et le sas blindé.

6) Le local groupe électrogène et son appareillage.

7) Le local RTT service.

8) Le monte-charge et l'escalier et sa cage.

9) Le local poubelles, l'emplacement prévu pour l'ascenseur.

10) Le local contrôle, ses appareillages et locaux annexes (wc - repos).

II) Les dégagements, sas, accès, les fosses des ascenseurs, ainsi que les aéras, conduits, canalisations diverses destinés à l'usage des locaux de l'entité banque.

#### c) au niveau du rez-de-chaussée

Les divers locaux teintés en violet aux plans ci-annexés et susceptibles d'aménagements en fonction des nécessités de l'entité Banque et comprenant dans l'état actuel des plans : L'agence de Banque, l'agence de voyage, les installations sanitaires, le Bankomat et coffre de nuit, l'accès à la salle des coffres, un bureau, le hall et dégagement vers les ascenseurs et l'escalier et sa cage, la salle de réunion. La trémie du monte-valeur et les gaines de ventilation, prise d'air, conduites et canalisations diverses à l'usage de l'entité banque.

#### d) au niveau du premier étage

L'ensemble de la partie du plateau du premier étage, teinté en violet aux plans ci-annexés avec le noyau de circulation verticale (ascenseur et escalier) les locaux sanitaires, les gaines de ventilations, prise d'air, conduites et canalisations diverses à l'usage de l'entité Banque, un local mécanique, un local mécanographie, un local débarras. Le local conditionnement avec ses appareils et son sas. La toiture couvrant la partie de ces locaux non couverte par les étages supérieurs avec ses souches et aéras divers.

#### e) au niveau des étages deux à cinq inclus

L'ensemble du plateau teinté en violet aux plans avec son

noyau de circulation verticale, les locaux sanitaires, les gaines de ventilations, conduits et canalisations diverses à l'usage des locaux de l'entité banque.

Au quatrième étage, un local RTT.

Au cinquième étage, un local séparateur de graisses avec ses installations.

f) au niveau du sixième étage (en retrait)

L'ensemble du plateau teinté en violet aux plans avec la terrasse couvrant le cinquième étage. Le noyau de circulation verticale, avec locaux sanitaires, le local restaurant, la terrasse, en façade rue Georges Clémenceau, le local chaufferie avec ses diverses installations, le local climatisation avec ses diverses installations.

g) au niveau de la toiture

Les locaux constitutifs du cabanon avec leurs accès, le local machinerie des ascenseurs, le local conditionnement. Sur la toiture, les tours de refroidissement.

II. QUOTITES DANS LES PARTIES COMMUNES GENERALES

A ces différents locaux dont la Banque conserve la propriété privative, sont rattachés vingt mille huit cent quarante/cent millièmes dans les parties communes générales.

SECTION V

Renonciation au droit d'accession par la BANQUE  
BRUXELLES-LAMBERT ET LA SA BEMES  
Autorisation de démolir et de bâtir  
Cession des constructions.

MANDATS

Description des lots privés à ériger pour compte de la Banque  
Renonciation réciproque au droit d'accession

Compte tenu de ce qui précède, et après avoir examiné les plans, cahier des charges et devis descriptif des travaux, la banque et la société anonyme Bemès, marquent leur accord sur ceux-ci, et confirment les accords préalablement intervenus entre elles et le promoteur.

Paragraphe A)

- Dans le but de rendre réalisable le programme de construction du complexe et concrétisant les accords intervenus, la Banque :

a) autorise la société anonyme IMOSA :



1) à procéder ou à faire procéder à ses risques et périls et sous sa propre, totale et entière responsabilité, à la démolition des constructions existant sur les parties de son terrain figurant en bleu et jaune au plan du treize octobre mil neuf cent septante huit ci-annexé (annexe n°I) et prévauté.

2) à construire ou à faire construire le complexe Opéra sur le terrain ainsi mis à nu et les autres terrains prédécrits appartenant en indivision à la Banque, à la société anonyme Bemes et au promoteur et ceux sur lesquels ce dernier bénéficie d'une renonciation au droit d'accession lui accordée par la société anonyme Bemes.

Le dit complexe sera érigé sur la base des plans ci-annexés (annexe II), et de l'autorisation de bâtir prévautée, sous réserve des modifications qui pourraient y être apportées dans le cadre des dispositions figurant au présent acte.

Le promoteur s'engage à exécuter les travaux de démolition et de construction qui le concernent ou qui concernent la banque, de manière telle que selon les règles de l'art, soient éliminées au maximum les incommodités à souffrir par le siège de la Banque.

De plus, les travaux devront s'accomplir de telle façon que le public puisse toujours avoir accès à la salle de coffres aisément et sans danger, le promoteur confirmant tous les engagements pris antérieurement à cet égard vis-à-vis de la Banque.

b) Conserve dans l'ensemble du terrain d'assiette 20.840/100.000 du dit terrain étant les quotités afférentes aux biens déjà érigés dont la Banque conserve la propriété et qui ont été placées sous le régime de la copropriété comme dit ci-avant.

c) Renonce à concurrence de 67.773/100.000, au profit du promoteur qui accepte et des futurs acquéreurs de lots privés dans le complexe, au droit d'accession lui appartenant en vertu des articles 546/551/552/553 du code civil, sur les constructions et ouvrages qui seront édifiés sur les terrains étant sa propriété et figurant sous les teintes bleue et jaune au plan du treize octobre mil neuf cent septante huit prévauté (annexe I). La présente renonciation est consentie pour un terme de dix ans prenant cours ce jour, renouvelable deux fois pour une même durée sur simple demande du Promoteur adressée à la Banque six mois avant l'échéance du décennat en cours.

La Banque déclare expressément réserver à son profit le droit d'accession sur les constructions et ouvrages qui seront édifiés sur les parcelles de terrain prédécrites, étant sa propriété et sur les quotités de terrain acquises ou échangées dans les parcelles constituant le surplus de l'assiette du

complexe, mais seulement en tant que ce droit est relatif aux biens privatifs avec les quotités dans les parties communes générales en dépendant soit 10.160/100.000, et dont elle désire devenir propriétaire et qui sont décrites au paragraphe E ci-après, indépendamment des locaux déjà érigés et dont elle s'est réservé la propriété comme dit ci-avant avec les quotités y afférentes, soit 20.840/100.000. Cette description détaillée est reprise à la section IV ci-avant.

De son côté, la société anonyme Imosa s'engage à construire ou à faire construire les dits biens privatifs décrits ci-après au paragraphe E, avec leurs quotités dans les parties communes.

Cette construction sera réalisée sur la base du cahier des charges, selon les modalités, prix, délais et garanties fixés dans la convention du vingt trois octobre mil neuf cent septante huit non enregistrée, qui est expressément confirmée dans tous ses points.

Paragraphe B)

- Dans le but de rendre réalisable le programme de construction du complexe et concrétisant les accords intervenus, la société anonyme Bemés:

a) autorise la société anonyme Imosa :

1) à procéder ou à faire procéder à ses risques et périls et sous sa propre, totale et entière responsabilité, à la démolition des constructions existant sur son terrain sis à Liège, place de la République Française, cadastré section A, n° 1028/U pour cent mètres carrés et prévanté.

2) à construire ou à faire construire le complexe Opéra sur le terrain ainsi mis à nu et les autres terrains prédécrits appartenant en indivision à la Banque, à la société anonyme Bemés et au promoteur, ou ceux sur lesquels ce dernier bénéficie d'une renonciation au droit d'accession lui accordée par la Banque.

b) Renonce, à concurrence de 67.773/100.000, au profit du promoteur qui accepte et des futurs acquéreurs de lots privés dans le complexe, au droit d'accession lui appartenant en vertu des articles 546 - 551 - 552 et 553 du code civil sur les constructions et ouvrages qui seront édifiés sur les terrains restant sa propriété.

La société anonyme Bemés déclare expressément réserver à son profit le droit d'accession sur les constructions et ouvrages qui seront édifiés sur la parcelle de terrain prédécrite et sur les quotités de terrain acquises ou échangées dans les parcelles constituant le surplus de l'assiette du complexe mais en tant seulement que ce droit est relatif aux biens privatifs avec les quotités dans les parties communes généra-

84  
24  
74

les et spéciales en dépendant soit 1227/100.000 et 1227/36.000 et dont elle désire devenir propriétaire, savoir :  
Dans l'entité magasins

- Au niveau du rez-de-chaussée : les lots privés étant les magasins numérotés 74/75 et 88.

- En sous-sol : un local réserve avec accès par le parking, situé sous l'entité 88 et d'une superficie approximative de cinquante mètres carrés.

Tels que ces biens figurent sous teinte brune aux plans ci-annexés.

Avec les quotités afférentes à ces biens dans les parties communes, soit :

1227 / 100.000èmes des parties communes générales au complexe.

1227 / 36.000èmes des parties communes spéciales à l'entité magasin.

De son côté, la société anonyme Imosa s'engage à construire ou à faire construire les dits lots privés prédécrits avec leurs quotités dans les parties communes générales et spéciales.

Cette construction sera réalisée sur la base du cahier des charges selon les modalités et prix fixés entre les parties antérieurement aux présentes par convention non enregistrée du treize septembre mil neuf cent septante neuf, laquelle est expressément confirmée en tous ses points.

#### Paragraphe C)

- Il résulte de ce qui précède que l'ensemble du complexe sera :

1. la propriété de la Banque Bruxelles Lambert :

- Pour les lots privés réservés avec leurs quotités, décrits ci-avant (section IV) savoir 20.840/100.000 des parties communes générales.

- Pour les lots privés à construire avec leurs quotités, décrits ci-après (paragraphe E de la présente section) savoir 10.160/100.000 des parties communes générales.

2. La propriété de la société anonyme Bemès pour les lots privés à construire pour elle, savoir :  
Le local réserve du premier sous-sol, les lots privés magasins 74/75 et 88 du rez-de-chaussée avec 1227/100.000 dans les parties communes générales et 1227/36.000 dans les parties communes spéciales à l'entité magasins.

3. La propriété de la société anonyme Imosa pour l'ensemble des autres lots privés composant le complexe, avec les quotités suivantes dans les parties communes :

- 1) quotités dans les parties communes générales 67.773/100.000.
- 2) quotités dans les parties communes spéciales à l'entité parking : 16.000/16.000
- 3) quotités dans les parties communes spéciales à l'entité bureaux 17.000/17.000.
- 4) quotités dans les parties communes spéciales à l'entité magasins 34.773/36.000.

Paragraphe D)

- En conséquence et suite à la mise de l'ensemble du terrain d'assiette prédécrit, sous le régime de l'indivision forcée et permanente et à la division du bâtiment actuellement érigé et intégré dans le complexe, le promoteur s'engage à imposer à l'acquéreur de tout lot privé l'acquisition des quotités afférentes à ce bien dans l'ensemble des terrains d'assiette et des autres parties communes générales et spéciales du complexe, y compris l'acquisition des quotités afférentes à ce bien dans les parties communes générales du bâtiment actuellement érigé et intégré dans le complexe.

De son côté la Banque s'engage à vendre au promoteur ou à toute personne qu'il désignera dans les conditions fixées à la convention prévantée :

- 1) les quotités de son terrain qu'elle ne s'est pas réservées comme afférentes aux lots privés qu'elle conserve ou acquiert et qu'elle n'a pas cédées à la société anonyme Bèmes comme dit ci-avant.
- 2) Les quotités dans les parties communes générales ou spéciales du bâtiment érigé et non conservées par elle.
- 3) Les lots privés du bâtiment érigé et dont elle ne désire pas conserver la propriété et non repris à la description des lots conservés (section IV).

A cet effet, la Banque confirmera les options données dans la convention prévantée.

Simultanément, la société anonyme Bèmes s'engage à vendre au promoteur ou à toute personne qu'il désignera et dans les conditions fixées à la convention prévantée, les quotités de son terrain qu'elle ne s'est pas réservées comme afférentes aux lots privés qu'elle conserve et qu'elle n'a pas cédées à la Banque comme dit ci-avant.

A cet effet, la Banque, la société anonyme Bèmes et le promoteur constituent irrévocablement pour leurs mandataires spéciaux :

A. En ce qui concerne La Banque

- Monsieur Ghislain HAVELANGE, fonctionnaire de banque, demeurant à Alleur, rue du Sart.
- Monsieur Daniel SCHROEDER, fonctionnaire de banque, demeurant à Beaufays, allée Ulric Chession 45.
- Monsieur Louis BOUHON, fonctionnaire de banque, demeurant à Liège, 34 Boulevard Frère Orban.
- Monsieur Jean Pierre Eric THIRY, docteur en droit, demeurant à Vaux sous Chèvremont, rue Adolphe Dumont 69.
- Madame Catherine Marie Jacqueline SOUGNEZ, secrétaire,



épouse de Monsieur André AUGENBRON, demeurant à Liège, rue des Fossettes 28.

B. En ce qui concerne Bémès

- Monsieur Georges COLSON, administrateur de sociétés, demeurant à Grivegnée (Liège) avenue de la Paix 45.
- Monsieur Marcel COLLINET, chef de service, demeurant à Grivegnée, rue Joseph Lemaire 3.
- Monsieur Jean Pierre Eric THIRY, docteur en droit, demeurant à Vaux sous Chèvremont, rue Adolphe Dumont 69.
- Madame Catherine Marie Jacqueline SOUGNEZ, secrétaire, épouse de Monsieur André AUGENBRON, demeurant à Liège, rue des Fossettes 28.

C. En ce qui concerne Imosa

- Monsieur François DAVID, administrateur, demeurant à Nandrin, rue Favence 10.
- Monsieur André NAVEZ, directeur de société, demeurant à Nivelles, allée de la Tour Renard 32.
- Madame Dominique LAHAUT, épouse BARRAS, conseiller juridique, demeurant à Liège 6, quai Marcellis.

Avec pouvoirs d'agir conjointement ou séparément et avec pouvoir de substitution à l'effet de, pour lui et en son nom :

- vendre à telles personnes moyennant le prix, charges, clauses et conditions que les mandataire aviseront, en tout ou en parties en bloc ou par quotités indivises, les quotités afférentes au complexe à construire.
- faire toutes déclarations et notamment relatives à l'origine de propriété et à la situation hypothécaire, stipuler toutes conditions et servitudes, 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, 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 privilèges, d'hypothèques ou à l'action résolutoire, consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions, d'office ou autres, parités, restrictions, ou limitations d'hypothèques ou de privilèges.
- conclure tous arrangements, transiger, compromettre, au cas ou une ou plusieurs opérations précitées auriert été faites par porte fort, ratifier celles-ci.

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.

Paragraphe E)

- DESCRIPTION DES LOTS PRIVÉS POUR LESQUELS LA BANQUE RÉSERVE SON DROIT D'ACCESSION ET QUI SERONT ÉRIGES POUR SON COMPTE PAR LA S.A. IMOSA.

Les locaux privés avec les quotités y afférentes dans les parties communes dont la banque deviendra propriétaire en raison de la réserve au droit d'accession, locaux à ériger par Imosa dans le cadre des accords intervenus, sont ceux repris ci-après.

Avec les locaux antérieurement construits et conservés par la Banque, dans le présent complexe, ils constituent l'entité Banque.

Cette entité, quoique intégrée dans un complexe plus vaste, est une entité totalement indépendante.

Les locaux privés à ériger sont ceux figurant sous teinte orange aux plans ci-annexés, il s'agit, sous réserve des modifications résultant de l'accord des parties :

I. PARTIES PRIVATIVES

1) au niveau du deuxième sous-sol

Du local archive avec son accès (escalier) vers les locaux de la banque du premier sous-sol.

2) au niveau du premier sous-sol

Le local salle des coffres, avec son système de blindage et de protection, les murs n'étant pas mitoyens, mais propriété de l'entité Banque ; l'accès à la salle, la fosse des ascenseurs de l'entité banque, l'escalier et sa cage vers le rez-de-chaussée, le local garage, les locaux poubelles et courrier.

3) au niveau du rez-de-chaussée

Il s'agit des locaux repris sous teinte orange aux plans ci-annexés, savoir :

le local gérant, destiné à être intégré aux locaux déjà construits et réservés par la Banque, ainsi que l'extension des locaux d'accès (sas de contrôle).

L'accès vers la salle des coffres.

Le noyau de circulation verticale vers les bureaux de la banque avec hall d'accès, deux ascenseurs et escalier, la gaine avec les canalisations et conduits divers desservant l'entité banque.

4) Au niveau du premier étage

Les locaux teintés en orange aux plans ci-annexés, avec le noyau de circulation verticale, comprenant deux ascenseurs, l'escalier et sa cage, ses sas et accès, les locaux sanitaires, le local réserve, la gaine avec les canalisations et conduits divers desservant l'entité banque.

5) Au niveau des étages deux à cinq

Les locaux teintés en orange aux plans ci-annexés avec le noyau de circulation verticale comprenant les deux ascenseurs, l'escalier et sa cage, les sas et accès, le local réserve, la gaine avec les canalisations et conduits divers desservant l'entité banque, les locaux sanitaires.

6) Au niveau du sixième étage

Les locaux teintés en orange aux plans ci-annexés avec le noyau de circulation verticale comprenant les deux ascenseurs, l'escalier et sa cage, les sas et accès, les locaux sanitaires, le local conditionnement, la gaine avec les canalisations et conduits divers desservant l'entité banque.

7) Au niveau de la toiture

Le cabanon des ascenseurs avec la machinerie et les divers accès.

II. QUOTITES DANS LES PARTIES COMMUNES GENERALES

A ces locaux sont rattachés 10.140/100.000èmes dans les parties communes générales du complexe.

Remarque : L'ensemble de ces locaux constituent avec ceux déjà érigés et dont la banque s'est réservé la propriété "l'entité banque" et possédant dans la copropriété générale du complexe 31/100.000èmes se ventilant :

- 1) partie conservée par la banque dans les locaux déjà érigés 20.860/100.000èmes
- 2) partie érigée par Imosa pour compte de la Banque, dans le cadre d'une réserve partielle du droit d'accession, 10.140/100.000èmes.

La Banque était propriétaire de l'ensemble des lots privés constituant l'entité banque et il n'y a pas de parties communes spéciales à cette entité.

Paragraphe F)

- RENONCIATION RECIPROQUE AU DROIT D'ACCESSION

Les comparants aux présentes se cèdent mutuellement et réciproquement leur droit d'accession, tous les futurs copropriétaires du complexe immobilier devront, dans leur acte d'acquisition, affirmer leur parfait accord pour se céder mutuellement et réciproquement leur droit d'accession immobilière.

Ce droit vise tout ce qui ne se rapporte pas, pour chacun des propriétaires, aux lots privés dont il se réserve ou acquiert la propriété privative, et aux quotités afférentes à ces

96  
174

biens dans les parties communes générales et spéciales du complexe.

Cette renonciation entraîne, par voie de conséquence, la division du complexe en parties communes ou d'usage général et en parties privatives.

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

#### SECTION VI : REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

Dans le but de déterminer les règles relatives à la division du complexe, à la détermination et à l'étendue des droits respectifs des copropriétaires, tant privativement qu'indivisément, à l'administration, la conservation, l'usage, la jouissance et la reconstruction éventuelle de tout ou partie dudit complexe, sous réserve de ce qui est dit à ce sujet au règlement général de copropriété en ce qui concerne l'entité Banque qui constitue comme dit ci-avant une entité totalement indépendante, ainsi qu'à la vie en commun, le constructeur a établi le règlement général de copropriété qui est annexé au présent acte (annexe III).

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

Ce règlement est composé du statut réel et du règlement d'ordre intérieur général du complexe ou de chacune des entités qui le composent.

##### A. STATUT REEL

Ses stipulations et les servitudes qui peuvent en découler sont opposables à tous par la transcription qui en sera faite à la conservation des hypothèques.

Sous réserve des droits de modification que se réserve le promoteur jusqu'à l'agrération définitive du complexe, elles ne sont susceptibles de modifications que par décision de l'assemblée générale de tous les copropriétaires du complexe ou de l'entité spécialement ou exclusivement intéressée, réunissant au moins les deux/tiers des quotités en copropriété intéressée et statuant à la majorité des septante pour cent des voix.

##### B. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Le ou les règlements d'ordre intérieur ne sont pas de statut réel ; ils ont pour objet de régir tout ce qui se rapporte à la jouissance de l'ensemble ou d'une ou plusieurs entités constitutives du complexe, à l'exception de l'entité Banque, et aux détails de la vie en commun.

Ce règlement d'ordre intérieur sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront, par la suite, titulaires d'un droit de jouissance, d'usufruit ou de jouissance sur une partie quelconque du complexe.

Sous réserve du droit de modification que se réserve le promoteur jusqu'à l'agréation définitive du complexe, il n'est susceptible de modification que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires concernée, réunissant, sauf stipulation expresse contraire, les deux/tiers des quotités en copropriété et statuant à la majorité simple.

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 du complexe.

Il est expressément stipulé que l'entité "Banque" constituant comme déjà dit une entité absolument indépendante, le règlement général de co-propriété et les règlements d'ordre intérieur, ainsi que l'annexe V "règles générales relatives à construction et à la vente des biens privatifs composant le complexe", ne lui sont opposables que dans la mesure où ils le prévoient expressément.

Les règlements ainsi que le règlement de la galerie sont annexés au présent acte qu'ils complètent pour ne faire avec lui qu'un tout indivisible et ils en constituent les annexes III et IV.

Le promoteur ou tout cessionnaire de son droit se réserve d'établir pour l'entité bureaux ou l'entité parking un règlement d'ordre intérieur rentrant dans le cadre du présent règlement et visant l'entité particulière concernée, ou de modifier le règlement actuellement prévu pour l'entité magasins.

#### Section VII - Règles générales relatives à la vente de lots privés.

Le constructeur a arrêté les règles relatives à la vente des lots privés dans le complexe.

Ces dispositions sont constitutives de l'annexe V du présent acte, elles sont d'application dans tous les cas, sauf dérogation par le promoteur dans la convention ou dans l'acte de vente.

#### Section VIII - divers

##### 1. réserve de mitoyenneté

Le constructeur se réserve le droit exclusif de percevoir à l'avenir la créance afférente à la cession ou l'utilisation de la mitoyenneté des murs à édifier à cheval sur les limites séparant les terrains d'assiette de l'ensemble des fonds limitrophes.

Cette réserve a uniquement pour but de permettre au construc-

24  
174



teur de percevoir à son profit exclusif l'indemnité qui sera due par les voisins qui voudraient faire usage de ces murs. En conséquence, le constructeur aura le droit de procéder seul au mesurage, à l'estimation et au transfert de ces mitoyennetés d'en percevoir le coût et d'en délivrer quittance. Si, pour un motif quelconque, l'intervention des copropriétaires était jugée nécessaire ou simplement souhaitable pour assurer la perfection de l'opération, ils devront prêter gratuitement leur concours, dès qu'ils en seront requis et sans frais pour eux.

La réserve faite ci-dessus par le constructeur étant celle d'un simple droit de créance, le constructeur ne pourra jamais être tenu de supporter à l'avenir les frais de protection, d'entretien, de réparation ou de reconstruction des murs et pignons mitoyens, ni même de participer à ces travaux sous quelque forme que ce soit ou de supporter une responsabilité quelconque découlant du droit de mitoyenneté. Tous ces frais et responsabilités incomberont exclusivement à la co-propriété.

Cette réserve ne concerne pas le mur séparant le bâtiment de l'entité Banque actuellement érigée au premier sous-sol et du premier au sixième étages de la parcelle cadastrée IO35/1, la Banque se réservant expressément le droit de créance afférent à cette mitoyenneté.

2. Article 203

Le notaire soussigné certifie avoir donné lecture aux parties de l'article 203 du code des droits d'enregistrement.

3. Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les comparantes font élection de domicile en leur siège social respectif.

4. La société anonyme Imosa déclare par ses représentants que pour bénéficier de l'exemption prévue par l'article 759/8 du code des droits d'enregistrement, elle dépose ses déclarations mensuelles au troisième bureau de la TVA de Liège, qu'elle est inscrite en qualité d'assujettie pour la TVA sous le numéro 416.558.283.

5. Le constructeur établira en accord avec la Banque et les autorités compétentes, un règlement général de sécurité pour l'ensemble du complexe. Ce règlement s'imposera à chaque acquéreur ou occupants de lots privés dans le complexe.

DONT ACTE

Fait et passé à Liège, en l'étude  
Lecture faite, les comparants et le notaire ont signé.

enregistré à Liège 6, le 3 janv 1980  
Vol 103. 59 cas 1206 vingt huit sans renvoi  
Reçu 2300.980  
VERMANO

ANNEXE III.  
REGLEMENT GENERAL DE CO-PROPRIETE

Les dispositions de la présente annexe s'appliquent à l'entité Banque sauf stipulation du contraire.

Principe

Dans le but de régler tout ce qui concerne la division du complexe, la détermination et l'étendue des droits respectifs des copropriétaires, tant privativement qu'indivisément, l'administration, la conservation, l'usage et la reconstruction éventuelle du complexe, ainsi que tout ce qui se rapporte à la vie en commun, il a été établi le présent règlement général de co-proprieté.

La durée de ce règlement est limitée à celle de la co-proprieté. Si, pour une cause quelconque, les bâtiments nécessitent des réparations onéreuses, dues à la dégradation ou à la démolition (c'est à dire des dégradations ou démolitions dont le coût dépasserait la moitié de la valeur du complexe), le régime de la co-proprieté ne pourrait être aboli que par décision de l'assemblée générale de tous les copropriétaires du complexe y compris l'entité banque, réunissant au moins septante cinq pour cent des quotités en co-proprieté dans les parties communes intéressées et statuant à la majorité des quatre vingts pour cent des voix. Si une seconde assemblée devait être convoquée du fait que le quorum n'aurait pas été atteint à la première, cette seconde assemblée délibérera sans exigence de quorum.

Dans l'hypothèse de non maintien de la copropriété, cette disposition constituant une règle non susceptible de modification, sauf à l'unanimité, le propriétaire de l'entité Banque se verra attribuer dans le partage à intervenir, en représentation de ses droits indivis forfaitairement l'assiette sur laquelle est édiflée ladite entité et toutes les constructions qui s'y trouveraient encore, au-dessus comme au-dessous du sol constituant cette assiette, de même que l'usage de la trémie, à charge pour lui de verser à la liquidation la valeur, à dire d'expert désigné par Monsieur le Président du Tribunal de commerce, des parties privatives et communes spéciales comprises sur ou sous cette assiette et ne lui appartenant pas.

L'expert se prononcera en tenant compte de ce qu'il n'y a pas reconstruction du complexe.

Il en sera de même pour l'entité bureaux pour autant que celle-ci, au moment du sinistre, soit la propriété d'un propriétaire unique et à la condition expresse que soient maintenus à titre de servitude, les accès actuellement prévus vers les terrains de fond (galerie). Par le seul fait de l'acquisition ou de l'usage d'un bien privatif, les propriétaires, usufruitiers, usagers, leurs ayants droit et ayants cause, auront l'obligation de se conformer à toutes les clauses et conditions du présent règlement. Ce règlement est composé du statut réel du complexe et du règlement d'ordre intérieur.

A. STATUT REEL

Les stipulations du statut réel et les servitudes qui peuvent

28/24

en dépendre, s'imposent à tous en tant que statut réel et 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 l'assemblée générale statuant à la majorité des septante pour cent des voix et réunissant au moins les deux tiers des quotités en co-propriété dans les parties communes concernées, (sauf ce qui est dit ci-avant à l'acte de base concernant le promoteur).

B. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

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 copropriétaires, réunissant les deux tiers des quotités en copropriété (générale ou spéciale) et statuant à la majorité simple, sauf les exceptions prévues ou à prévoir (sauf ce qui est dit à l'acte de base en ce qui concerne le promoteur).

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 du complexe.

Outre le règlement d'ordre intérieur concernant l'ensemble du complexe, il sera ou pourra être établi un règlement propre à chaque entité le composant.

TITRE UN - STATUT REEL

CHAPITRE I - DESCRIPTION ET DIVISION DU COMPLEXE

TABLEAU DES QUOTITES

La description du complexe, sa division en parties communes et privatives, la création de droits de jouissance exclusifs et le tableau des quotités figurent à l'acte de base. Les dispositions qui suivent complètent la description particulière figurant à cet acte et en constituent le complément.

SECTION A - PRINCIPE

1) Sauf dispositions contraires du présent règlement, le complexe est régi par les dispositions de l'article 577 bis du code civil, paragraphes 9 à II, relatif à la division horizontale de la propriété et à la co-propriété forcée et permanente.

Le complexe est divisé en entités et en lots, objets de propriété privative; le mot lot indiquant tant les appartements que les studios, surfaces commerciales, bureaux, emplacements pour voitures et caves ou réserves éventuelles.

Le mot cave étant utilisé pour désigner soit des caves, soit des réserves.

A ces lots (à l'exception des caves proprement dites) sont affectés à titre d'accessoire des quote parts indivises des parties servant à l'usage commun, objets de co-propriété, qu'il s'agisse de parties servant à l'usage de tous (parties communes générales) ou éventuellement de certains (parties communes spéciales).

Conformément à la loi, les parties communes ne sont pas sujettes à partage. Elles ne peuvent être aliénées, grevées de droit réel, ou saisies qu'avec les lots dont elles sont l'accessoire et seulement pour les quote-parts attribuées aux lots dans les choses communes.

#### SECTION B - REMARQUES CONCERNANT LA DESCRIPTION DU COMPLEXE

Les dispositions de la présente section ne pourront jamais permettre au constructeur ou à l'association des copropriétaires, sans l'accord du propriétaire de l'entité Banque, de modifier l'implantation et la configuration et le cahier des charges propres à cette entité.

I. La description du complexe immobilier à ériger a été faite sur base des plans ci-annexés.


Toutefois, il se pourrait que pour satisfaire aux besoins de la construction ou pour répondre aux convenances des futurs propriétaires, des modifications soient apportées, postérieurement à la signature du présent acte, mais avant la réception définitive des parties communes, à la composition et à la disposition des parties communes ou privatives, le tout sans préjudice aux droits acquis.

C'est ainsi que le constructeur se réserve notamment et expressément, complémentirement à ce qui a été dit ci-avant:

a) le droit de supprimer certaines parties actuellement prévues comme privatives, pour les rattacher à la copropriété ou le droit de détacher certains locaux des parties communes pour les affecter à d'autres parties communes, ou à des biens privatifs ; le droit d'affecter à la copropriété ou à des locaux privatifs les caves et réserves.

b) le droit de modifier la consistance, la superficie, l'emplacement des parties et installations communes, de créer de nouvelles parties et installations communes et privatives, de créer ou supprimer des communications entre parties communes et parties privatives, de décider de l'affectation ou de la non affectation de services ou appareillages communs à tout ou partie des lots privés.

c) le droit d'augmenter ou de réduire le nombre actuellement prévu d'emplacement de parcage pour voitures, pour créer par exemple des caves supplémentaires ou aménager certains emplacements en box, de les remplacer par des surfaces commerciales.



d) le droit de créer toutes communications à quelque niveau que ce soit, entre les parties communes du présent complexe et tout autre immeuble que le constructeur ou ses ayants cause pourrait ériger dans l'avenir sur les terrains joignants ; d'affecter des parties communes du présent complexe à l'usage ou au service des dits immeubles etc.. le tout sans qu'il puisse être porté préjudice aux droits acquis et sous réserve d'une éventuelle révision des quotités d'intervention des lots privés concernés dans les dites parties communes.

e) sous réserve de l'avis des architectes, auteurs des plans et, s'il échet, de l'obtention des autorisations administratives nécessaires :

a) le droit de modifier, jusqu'à l'agrément définitive des parties communes, l'emplacement, la disposition et la superficie des parties communes générales et spéciales, ainsi que des caves et autres locaux privatifs en sous-sol ; le tout à charge de faire constater dans un acte authentique dont les frais lui incomberont, les modifications apportées ultérieurement à la composition du complexe telle qu'elle résulte du présent acte et des plans y annexés, ainsi qu'aux dispositions de l'acte de base et du règlement général de co-propriété.

b) le droit en cours de construction, d'apporter les changements qu'il jugera nécessaires ou utiles dans les matériaux et accessoires primitivement prévus, à condition de les remplacer par d'autres, de qualité égale ou supérieure, ces changements ne pouvant avoir pour effet de diminuer la solidité et la résistance de l'immeuble.

c) le droit, jusqu'à l'agrément définitive des parties communes, d'apporter toutes modifications aux façades et pignons aux accès extérieurs et aux accès aux toitures (notamment si elles étaient imposées par les pouvoirs publics dans le but de garantir une évacuation plus aisée des occupants en cas d'incendie) de faire communiquer les parties communes, notamment en sous-sol, avec tous les immeubles joignants, de déplacer les locaux de la conciergerie si elle est prévue, d'en créer une ou de la supprimer.

d) le droit d'apporter des modifications aux plans primitivement prévus, pour tous ou certains niveaux du complexe.

e) le droit de créer avec les immeubles érigés ou à ériger sur les lots voisins, telles servitudes actives ou passives qu'il jugera nécessaires ou utiles pour la réalisation d'un ensemble homogène. Créer entre ces lots des règles de gestion et d'usage communes de façon à régler harmonieusement la vie en commun des divers immeubles constituant éventuellement l'ensemble.

f) de modifier la composition et l'affectation des entités prédécrites, sauf en ce qui concerne l'entité Banque.

Remarque : Le constructeur sera seul juge des décisions à prendre sur les objets qui précèdent et ce, jusqu'à l'agrément définitive des parties communes de l'immeuble concerné et de l'ensemble dont il fait partie.

2. Les superficies des biens privatifs ci-après exprimées sont calculées terrasses, murs extérieurs et balcons compris.

Elles pourront toujours subir des modifications n'excédant pas cinq pour cent.

Les mensurations indiquées pour les emplacements voitures pourront aussi subir des modifications ne dépassant pas cinq pour cent.

3. Il est précisé que les compositions prévues ci-dessus sont celles des biens privatifs normaux, c'est-à-dire celles qui sont prévues théoriquement par le constructeur, sous réserve des modifications à la consistance des biens qui seront apportées au fur et à mesure des ventes pour répondre aux convenances des amateurs.

En conséquence, la composition des lots privatifs avec les quotités dans les parties communes ne se trouvera définitivement fixée que par l'acte authentique qui constituera le titre d'acquisition du futur propriétaire.

4. La réunion de tout ou partie d'un bien privatif avec un autre de même niveau ou de niveau inférieur ou supérieur, dépendant de la même entité ou d'une entité joignante, est possible, mais à la condition que l'état des constructions le permette et que tous les frais de réunion et de ses suites, y compris les frais et honoraires des architectes et ingénieurs qui devront être agréés par le constructeur avant l'agrément définitive des parties communes et par l'assemblée générale après cette agrément, soient supportés exclusivement par le propriétaire en cause.

De telles réunions ne sont autorisées que si les biens à réunir appartiennent au même propriétaire.

Les lots privés ainsi réunis pourront être scindés dans la suite, moyennant les mêmes conditions, charges et responsabilités, soit pour leur rendre leur consistance primitive, soit pour leur donner une nouvelle composition.

Dans les cas prévus ci-dessus, le réajustement du nombre des quotités de copropriété générale ou spéciale aux lots modifiés sera fait par les architectes du complexe ou par le notaire rédacteur de l'acte de base ou désigné par le conseil de gérance.

5. Le constructeur a fait établir par les architectes du complexe un cahier des charges contenant la description des divers matériaux qui seront utilisés pour la construction.

Conformément à la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un, une copie certifiée conforme sera remise dans les délais prescrits à tout candidat acquéreur d'un lot privé à usage d'habitation.

Sauf convention contraire avec les futurs propriétaires et sous les réserves stipulées ci-dessus, ce document fera la loi des parties à l'occasion des rapports entre le constructeur et les futurs propriétaires.

6. Si, après l'agréation définitive des parties communes, des modifications étaient souhaitées par des propriétaires quant à la disposition ou l'affectation des lots privés, ou même des parties communes générales ou spéciales, elles ne pourraient avoir lieu que moyennant l'accord de l'assemblée générale intéressée, délibérant et statuant dans les conditions prévues pour les modifications du statut réel.

La division de chaque entité en propriétés privées se fera en principe comme il est indiqué dans la description de chacune de ces propriétés, étant entendu que cette division est exemplative et que la contenance définitive de chaque propriété privée résultera de l'acte notarié constituant le titre de propriété de son acquéreur.

Remarque : Le constructeur se réserve, même après l'agréation définitive des parties communes, en ce qui concerne les lots privés non vendus lui appartenant, le droit d'apporter seul à ceux-ci toute modification, de les réunir, les diviser, ou de modifier leur affectation.

## SECTION C - PARTIES COMMUNES

### I. DEFINITION DES PARTIES ET CHOSES COMMUNES

En général, sous réserve des qualifications données au présent acte on doit considérer comme communes les choses et parties qui sont affectées à l'usage commun de tous les lots constitutifs du complexe (parties communes générales), ou qui desservent une ou plusieurs entités ou encore plusieurs lots (parties communes spéciales).

En cas de doute sur le caractère commun ou privatif, la préférence est donnée à la communauté et entre deux indivisions, à l'indivision la plus large.

### II. STATUT DES PARTIES COMMUNES

a) les propriétaires auront le droit de jouir des choses communes générales et spéciales attachées à leurs biens privés, dans le respect de la notion de bon père de famille et conformément aux dispositions légales et aux stipulations du règlement général de copropriété.

Le partage des choses communes ne pourra être demandé aussi longtemps que subsistera l'édifice.

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

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

b) sauf le cas particulier de la réunion de lots privés joignants, appartenant au même propriétaire ou à des propriétaires ayant pris accord entre eux et qui est règlementé ci-dessus, aucune modification ne peut être apportée aux choses communes, même à l'intérieur des parties privatives, qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale des copropriétaires intéressés, statuant dans les conditions de présence et de majorité prévues en tête de la présente annexe III pour les modifications du statut réel et sous la surveillance de l'architecte, et si nécessaire de l'ingénieur, désignés par la dite assemblée.

Le coût des travaux et honoraires de l'architecte et éventuellement de l'ingénieur seront à charge du ou des propriétaires faisant exécuter les travaux.

De toute façon, l'autorisation par l'assemblée ne dégagerait pas le ou les propriétaires, à charge de qui les travaux seraient exécutés, des dommages directs ou indirects que ces travaux de modifications pourraient entraîner tant aux autres propriétés privatives qu'aux parties communes.

En outre, aucune modification ne pourra être apportée, sans la même décision, aux choses privatives qui doivent être entretenues comme choses communes, pour des raisons de style et d'harmonie.

c) Pendant le cours de la construction et jusqu'à l'agrégation définitive des parties communes (générales et spéciales) les décisions à prendre en vertu du paragraphe b) qui précède, appartiendront exclusivement au constructeur.


#### SECTION D - PARTIES PRIVATIVES

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas à l'entité Banque.

##### I. Définition

Font l'objet de la propriété privative et divise, les parties de l'immeuble qui sont à l'usage exclusif d'un propriétaire. Sont en conséquence privatives, notamment les choses suivantes :

a) tous les éléments constitutifs d'un lot privé et de ses dépendances privatives, à l'intérieur de celui-ci, tels : les planchers, parquets, carrelages et autres revêtements avec leur chape, leur décoration, les murs et cloisons intérieurs, la mitoyenneté des murs intérieurs séparant les biens privatifs entre eux, ou d'avec les parties communes ; les portes palières et les portes intérieures, les fenêtres comprenant les châssis, les vitres, les volets et persiennes, les terrasses et balcons avec leur garde-corps métallique, les installations sanitaires, les installations de chauffage



intérieures à chaque bien privatif, les installations électriques, d'eau, ainsi que toutes les conduites à l'intérieur des biens privatifs et à leur usage exclusif, l'ouvre-porte intérieur, les compteurs et décompteurs privés. b) tous accessoires à l'usage d'un bien privatif et de ses dépendances privatives, se trouvant en dehors de ceux-ci tels : les sonneries des portes d'entrée des biens privatifs, les plaques indiquant les noms, professions des occupants, toutes les canalisations à usage exclusif depuis les compteurs.

En général, sont privatifs tous les éléments qui se trouvent à l'intérieur d'un bien privatif ou même à l'extérieur de celui-ci et sont à l'usage exclusif de son propriétaire, les énumérations qui précèdent étant exemplatives et nullement limitatives.

## II. STATUT REEL DES PARTIES PRIVATIVES

1. En principe, les propriétaires disposent et jouissent de leurs biens avec tous les droits attribués et obligations attachées à la propriété, mais dans les limites tracées ci-après.

Ils ne peuvent en tout cas rien faire qui puisse nuire aux droits des autres copropriétaires ou compromettre la solidité de l'immeuble.

Ils peuvent modifier comme bon leur semble la distribution de leurs propriétés privées ou pratiquer des ouvertures dans les cloisons intérieures non portantes de celles-ci, en respectant strictement les choses ou parties communes qui y seraient logées et en supportant l'entière responsabilité des conséquences qui en résulteraient pour les dites parties communes et les autres propriétés privées.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires intéressés, statuant dans les conditions stipulées pour les modifications au statut réel, sauf toutefois s'il s'agit de la réunion de lots privés joignants appartenant à un même propriétaire, laquelle est soumise aux dispositions fixées ci-avant.

Il est interdit de modifier l'emplacement des radiateurs et la surface de chauffe sans l'approbation de la majorité simple de l'assemblée générale des copropriétaires et après avis de l'architecte ou du technicien en chauffage désigné par l'assemblée générale des copropriétaires.

2. Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions prévues pour les modifications au statut réel et en outre, s'il s'agit de l'architecture des façades à rue, avec l'accord des architectes auteurs des plans, ou à leur défaut, d'un architecte

désigné par l'assemblée générale des copropriétaires. Si des propriétaires négligent d'effectuer les travaux nécessaires à leurs propriétés et exposent par leur inaction les autres propriétaires, le syndic aura tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans les locaux privés, après un préavis lui adressé par lettre recommandée et resté infructueux pendant huit jours.

#### Section E - droits de jouissance exclusive.

Bien que les parties communes appartiennent en indivision à tous ou à partie des copropriétaires du complexe, certaines d'entre elles font l'objet d'une jouissance exclusive en faveur de certains propriétaires (droit de jouissance exclusif). Les autres copropriétaires ne peuvent faire usage de ces parties communes.

Les copropriétaires qui ont l'avantage de cette jouissance exclusive supporteront seuls les charges d'entretien, de réparation et de renouvellement de ces choses communes comme indiqué ci-après.

Les différents droits de jouissance sont, s'il en existe, précisés à la section III de l'acte de base ou seront fixés ultérieurement par le constructeur ou l'assemblée générale des copropriétaires délibérant comme en matière de modification au statut réel.

#### CHAPITRE II - servitudes - obligations diverses

La réalisation de l'ensemble immobilier à ériger est susceptible d'entraîner l'existence de divers états de fait qui, par la division en entités et en propriétés privatives distinctes, seront des générateurs de servitudes de père de famille, de servitudes conventionnelles créées par l'acte de base ou d'obligations diverses à charge des occupants.

##### A. Servitudes du père de famille

Dans cette catégorie, il faut ranger à titre exemplatif :

1) les servitudes de vue et de surplomb qui pourraient exister d'une entité sur une autre ou d'un bien privatif sur un autre ou des propriétés privées sur la copropriété (ou vice-versa).

2) l'existence ou le passage à travers les propriétés privées ou des parties communes, de canalisations et conduits de toute nature, de gaines de ventilation, gaines à ordures etc..

3) l'existence de toute tuyauterie et notamment les chutes et descentes d'eaux pluviales, d'égoûts, d'eaux usées etc..

4) et en général, l'existence dans les parties communes et dans les parties privatives, de tous appareillages ou services communs, ainsi que de toutes situations dérivant de la co-propriété ou de la vie en commun et grevant les parties communes ou les lots privés.

5) de toutes les communications et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes que révéleront les plans ou leur exécution, au fur et à mesure de la construction ou encore de l'usage des lieux le propriétaire de l'entité Banque ne pouvant s'y opposer, en ce que cette entité serait grevée, que pour des justes motifs.

#### B. Servitudes conventionnelles

Si besoin en est, ces servitudes sont ou seront créées par le constructeur qui s'en réserve le droit jusqu'à la vente du dernier lot privé. Toutefois, le propriétaire de l'entité banque devra être consulté dans la mesure où ces servitudes grèveraient son entité. Il ne pourrait s'y opposer que pour de justes motifs.

Les servitudes déjà créées sont mentionnées dans le corps du présent acte.

#### C. Obligations diverses

1) d'une manière générale, chaque propriétaire ou occupant d'un bien privé aura l'obligation de laisser effectuer aux parties communes, notamment celles traversant les biens privés ou accessibles par ceux-ci, tous travaux d'entretien, de réparation et de remplacement, sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef.

Sauf cas d'urgence, l'occupant sera prévenu quarante huit heures d'avance. Dans la mesure du possible, aucun travail de ce genre ne sera effectué les samedis, dimanches, ni du premier juillet au trente et un août. Tous dégâts occasionnés aux biens communs seront réparés aux frais de la copropriété.

Au sujet de ce qui précède, les précisions suivantes sont édictées :

Les copropriétaires donnent et au besoin, ceci constitue un mandat contractuel, au syndic, le libre accès à leur propriété, occupée ou non, mais seulement pour lui permettre d'examiner l'état des choses communes et de prendre des mesures d'intérêts communs et étant bien entendu qu'il n'a pas le

droit de déranger constamment et intempestivement les occupants.

En cas de nécessité absolue, ou d'urgence, le syndic pourra pénétrer dans les lots privés, en l'absence de l'occupant, à charge de justifier à celui-ci de la raison de cette action et de lui faire rapport de tout par écrit.

Tous les copropriétaires et occupants devront supporter les échafaudages nécessaires pour la réfection des façades, la réparation des toitures, terrasses etc.

De même, les copropriétaires doivent donner libre accès à leurs locaux privatifs, sans indemnité aux architectes ou entrepreneurs et exécutants des réparations et travaux nécessaires aux choses communes ou privatives appartenant à d'autres copropriétaires, même si ces travaux durent plus de quarante jours.

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

Les hommes de métier pourront avoir accès dans les parties où devront s'exécuter les dits travaux et les matériaux à mettre en oeuvre pourront, pendant toute cette période, être transportés dans les parties communes de l'ensemble immobilier. S'il s'agit de travaux d'une certaine importance, le syndic pourra exiger le placement d'un monte charge extérieur avec accès des ouvriers par échelle et tour.

De même, pendant toute la durée des travaux de la construction, les copropriétaires devront supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs au cours des travaux de parachèvement des parties communes ou autres parties privatives.

Pour des raisons de sécurité et par exception à ce qui précède, nul ne pourra pénétrer dans les locaux de l'entité Banque, sans autorisation spéciale.

2) Le constructeur se réserve expressément jusqu'à l'agréeation définitive des parties communes générales, le droit de donner éventuellement à bail emphytéotique, un local situé en sous-sol du complexe dépendant des parties communes ou des locaux réservés par le constructeur aux pouvoirs publics ou à toute autre société d'intérêt public ou privé, pour l'installation de tous services de distribution au profit du complexe. Tous les futurs acquéreurs de biens privés devront supporter les conséquences éventuelles de cette concession et par le fait de leur acquisition, seront censés l'avoir ratifiée et avoir donné tous pouvoirs au constructeur pour les représenter valablement à la conclusion du contrat.

### CHAPITRE III - ADMINISTRATION DU COMPLEXE

## Article un : organes d'administration

L'administration du complexe, au sens le plus large appartient en ce qui concerne les intérêts communs généraux, à l'assemblée générale des copropriétaires et pour ce qui concerne exclusivement les entités particulières, aux assemblées générales des copropriétaires de celles-ci. Les dites assemblées générales ou spéciales sont souveraines maîtresses de l'administration des indivisions qu'elles représentent en tant qu'il s'agit des intérêts communs à celles-ci.

Le bureau de l'assemblée générale forme le conseil de gérance dont la mission est fixée ci-après.

De même, chaque assemblée spéciale peut créer un conseil de gérance.

L'administration courante est dévolue par l'assemblée générale des copropriétaires de l'ensemble, à un seul gérant-syndic, personne physique ou morale, dont le statut et les pouvoirs sont déterminés ci-dessous.

### A. ASSEMBLEES GENERALES

#### Article deux - assemblée constitutive - assemblée statutaire et assemblée générale extraordinaire

1. A partir du moment où ont été agréés des lots privés possédant ensemble cinquante pour cent des quotités de la copropriété générale, le constructeur aura le droit de convoquer une assemblée générale qui constatera l'entrée en communauté acquise dès ce moment.

L'ordre du jour devra notamment porter sur la désignation des membres du conseil de gérance, qui comprendra un président, et quatre assesseurs minimum, dont un par entité existante, un secrétaire qui peut être choisi en dehors de l'assemblée et du ou des mandataires chargés de procéder au nom de la copropriété générale ou spéciale à l'agrément des parties communes.

2. L'assemblée générale statutaire des copropriétaires du complexe se tient d'office chaque année, à Liège, au jour, heure et lieu fixés dans les convocations. L'assemblée statutaire délibère notamment sur les nominations des membres du bureau (conseil de gérance), les comptes de la gérance, le rapport du syndic, l'approbation des comptes et la décharge du syndic, les prévisions budgétaires, la fixation des fonds de réserve, et son alimentation, les assurances, les réparations ou améliorations, les questions relatives au concierge s'il en est prévu un, et les conflits entre les copropriétaires et la copropriété générale ou spéciale.

3. Les co-propriétaires d'une entité ou communauté particulière, peuvent également se réunir en assemblée générale spé-

ciale, dont le statut est identique, mutatis mutandis, pour ce qui concerne l'indivision intéressée, à celui de l'assemblée générale plénière, notamment. Elles sont convoquées, se tiennent et délibèrent de la même manière. Tout ce qui concerne les dites entités est de leur compétence. Le syndic du complexe y possède les mêmes prérogatives et obligations qu'à l'égard de l'assemblée générale des copropriétaires du complexe.

4. En dehors de l'assemblée ordinaire, des assemblées générales extraordinaires, plénières ou particulières, peuvent être convoquées à la diligence du syndic ou du conseil de gestion, aussi souvent qu'il est nécessaire ; elles doivent l'être en tout cas, lorsque la convocation est demandée par les co-propriétaires possédant au moins un/quarter des parties communes générales ou de l'entité intéressée.

#### Article trois : convocations

Les assemblées générales ci-dessus prévues ne seront valablement constituées que si tous les copropriétaires intéressés sont dûment convoqués.

Les convocations sont faites dix jours au moins et quinze jours au plus, à l'avance, par lettres recommandées à la poste, aux adresses connues des propriétaires ou par lettres missives remises contre accusé de réception.

Les délais sont identiques pour les assemblées à réunir sur seconde convocation. Les convocations 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.

L'ordre du jour indique spécialement les décisions à prendre qui requièrent une majorité supérieure à la majorité absolue. Les modèles de procuration sont éventuellement joints aux convocations. Les points à l'ordre du jour ne peuvent viser que ce qui concerne la copropriété.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les objets de l'ordre du jour ; toutes les discussions sur d'autres objets ne pourraient être suivies d'une délibération ayant force obligatoire.

#### Article quatre : composition et tenue de l'assemblée - procès verbaux

A. Toute assemblée générale du complexe ou d'une entité particulière est constituée de tous les copropriétaires intéressés. Ils y assisteront personnellement ou par mandataire. A l'exception du conjoint, des ascendants ou descendants d'un copropriétaire, nul ne peut représenter un co-propriétaire s'il n'est pas investi d'un mandat régulier et écrit. Les enfants mineurs, les interdits et les aliénés colloqués seront de droit représentés par leurs représentants légaux.

Les personnes morales, de droit privé ou de droit public, seront représentées par leurs organes statutaires ou administratifs, sauf procuration.

Les mandats devront être remis au syndic, la veille de l'assemblée au plus tard et stipuler expressément s'ils sont généraux ou limités à certains objets déterminés ; à défaut de cette stipulation, ils seront considérés comme inexistantes.

Si le syndic n'est pas copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera avec une voix consultative et non délibérative.

Toutefois, s'il reçoit mandat de copropriétaires n'assistant pas à l'assemblée, il sera tenu de les y représenter et d'y voter en leurs lieu et place selon les instructions données par les mandants.

Les copropriétaires indivis, de même que les nu-propriétaires et usufruitiers d'un même bien, devront être convoqués, mais ne pourront voter séparément ; ils devront se faire représenter par un mandataire unique, qui aura seul voix délibérative et votera pour le compte de l'indivision mandante ou de la collectivité.

Les procurations devront être annexées au procès-verbal de l'assemblée générale. Le conseil de gérance, en motivant sa décision, peut s'opposer à la désignation d'une personne en qualité de mandataire. La composition de l'assemblée est établie par la liste des présences, signée par les copropriétaires ou leurs mandataires, au début de la séance, et à laquelle sont annexées les procurations.

B. Les délibérations des assemblées générales sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signé par le président, les assesseurs, et le secrétaire. Tout copropriétaire peut consulter ce registre ainsi que toutes archives de gestion et en prendre copie, sans déplacement à l'endroit désigné par le conseil de gérance pour leur conservation, et après en avoir fait la demande au syndic. Les décisions régulièrement prises lient tous les copropriétaires intéressés, même absents ou opposants.

#### Article cinq - quorum des présences

Sauf dispositions contraires pouvant résulter de la loi, de l'acte de base ou du présent règlement général de copropriété, toute assemblée générale pour être valablement constituée et apte à délibérer, devra réunir, par présence personnelle ou par représentation, la moitié au moins des copropriétaires possédant ensemble la moitié des quotités en copropriété de l'indivision générale ou de l'indivision particulière intéressée, selon le cas.

Si ce quorum n'est pas atteint, une nouvelle assemblée générale est convoquée à dix jours au moins et à quinze jours au

plus et délibérera valablement, quel que soit le nombre de co-propriétaires et de quotités présentes ou représentées.

Les procurations données en vue d'une assemblée seront, sauf dispositions contraires expresses, valables pour toute assemblée ultérieure ayant le même ordre du jour.

Dans tous les cas, pour fixer le quorum, seront décomptés du total des quotités intéressées, celles appartenant à des indivisions ou à des nu-propriétaires et usufruitiers qui n'auront pas constitué le mandataire unique prévu par l'article ci-dessus. La présente disposition s'applique également aux cas de modification du statut réel exigeant une présence et une majorité qualifiée.

#### Article six : voix - majorités

Les copropriétaires disposent d'autant de voix qu'ils ont de quotités dans les parties communes générales ou spéciales suivant le cas.

A moins qu'il ne soit lui-même propriétaire, le syndic ne pourra voter que comme mandataire de copropriétaires.

Sauf stipulation d'une majorité spéciale, résultant de la loi, de l'acte de base ou du présent règlement général de copropriété, les décisions sont prises à la majorité simple des voix, valablement exprimées, étant précisé qu'il n'est pas tenu compte des abstentions, ainsi que des votes blancs ou nuls, pour le calcul de la majorité.

Dans les cas où une majorité spéciale est requise, les défaillants à la première assemblée seront considérés comme s'opposant à la proposition.

Par contre, ces défaillants seront considérés comme étant d'accord sur la proposition lors d'une seconde assemblée, sous la condition spéciale expresse que la deuxième convocation fasse mention spéciale de la présente disposition.

#### Article sept : pouvoirs extraordinaires

L'assemblée générale peut, en vue de l'intérêt commun, décider de transformer le domaine commun, d'y apporter des innovations susceptibles de rendre l'usage ou la jouissance plus aisée ou d'en augmenter la valeur et le rapport, de modifier le présent règlement et notamment la répartition des charges communes entre les co-propriétaires, de modifier les plans primitifs en vue de la reconstruction de l'édifice par suite de sa destruction accidentelle, partielle ou totale. A ces fins, les décisions ne peuvent être prises qu'en observant les conditions de présence et de majorité prévues pour les modifications au statut réel.

#### B. Conseil de gérance

Article huit :

Le bureau de l'assemblée générale composé du président, du secrétaire, et des assesseurs, (4 minimum dont un par entité) forme le conseil de gérance.

Les membres du bureau sont élus pour un terme qui sera fixé par l'assemblée et sont toujours rééligibles.

Le conseil de gérance surveille la gestion du syndic, examine ses comptes, fait rapport à l'assemblée générale, 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 la majorité de ses membres est présente et statue à la majorité simple, la voix du président étant prépondérante, en cas de parité de voix.

En cas de nécessité, le conseil de gérance peut être appelé par le syndic à prendre toutes mesures utiles dans l'intérêt de la copropriété.

Il a, en outre, dans ses attributions, les mesures urgentes à prendre pour assurer la police du complexe ainsi que la sécurité notamment en matière d'incendie.

Le conseil de gérance convoque l'assemblée générale en cas de décès, démission, absence ou carence du syndic.

Il se réunit aussi souvent que de besoin, il doit se réunir chaque fois que le syndic ou deux de ses membres le demandent.

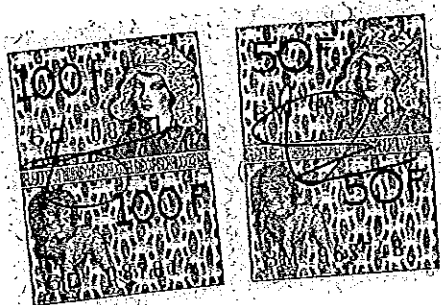
Chaque assemblée générale d'une entité déterminée, peut créer un conseil de gérance qui fonctionnera selon les règles ci-dessus et à qui elle délèguera des pouvoirs d'administration à déterminer par elle.

C. Syndic-gérantarticle neuf : nomination, révocation, démission rémunération

Il est fait appel par l'assemblée générale des copropriétaires du complexe, aux services d'un syndic-gérant, personne physique ou morale, nommé à la majorité absolue parmi les copropriétaires ou en dehors de ceux-ci pour un terme de deux années et toujours rééligible ; toutefois, jusqu'à l'expiration de la dixième année qui suivra celle au cours de laquelle s'est réunie la première assemblée générale du complexe, la gérance du complexe sera exercée par le constructeur ou par toute personne physique ou morale désignée par lui.

Le mandat du syndic est rémunéré pendant les dix premières années sur la base suivante. La rémunération mensuelle est fixée à :

- pour l'entité magasin : treize francs par mètre carré de magasin - deux francs par mètre carré de réserve.
- pour l'entité bureau : trois francs le mètre carré.
- pour l'entité parking : trente francs par emplacement.
- pour l'entité Banque : un forfait mensuel de dix mille frs.



Ces prix sont reliés à l'index des prix de détail publié pour le mois de janvier mil neuf cent quatre vingts. Toute modification de cet indice entrainera une modification proportionnelle de ces montants étant précisé que cette révision s'effectuera uniquement le premier janvier de chaque année sur base de l'index du mois de décembre précédent. L'assemblée générale aura toujours le droit, de révoquer pour faute grave le syndic et de désigner la personne qui, suite à une décision prise par le conseil de gérance, remplacera le syndic provisoirement ou définitivement. Le syndic peut démissionner, moyennant préavis de trois mois donné au conseil de gérance par lettre recommandée. Dans le cas de révocation ou de démission du syndic, celui-ci devra clôturer ses comptes à l'entière satisfaction du conseil de gérance et lui remettre toute la documentation en sa possession avant d'obtenir décharge de sa mission. A l'expiration de la période de dix ans prévue ci-dessus, l'assemblée générale déterminera souverainement le mode et le montant de la rémunération du gérant.

#### Article dix - mission du syndic

1) Outre la tenue des comptes généraux et spéciaux, le syndic a pour mission, en concours et sur les instructions du conseil de gérance, d'assurer la bonne marche des services communs et la jouissance paisible et ordonnée des parties et choses communes, par tous les propriétaires et occupants.

2) Sauf en ce qui concerne l'entité Banque, il assure le gardiennat de l'ensemble et à tous les pouvoirs de police sur celui-ci.

3) Il a donc dans ses attributions, notamment :

a) 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.

b) l'engagement et le licenciement de la concierge éventuelle, des femmes d'ouvrages et autres personnel ou firme d'entretien.

c) l'encaissement des recettes provenant des choses communes.

d) le bon entretien et le fonctionnement normal de tous les services communs, entre-autres :

- l'entretien constant des installations communes, d'ascenseurs, escalators et de distribution d'eau chaude et froide.

- l'exécution sans retard des travaux urgents ou décidés par le conseil de gérance, ou par l'assemblée générale.

- la surveillance de la concierge éventuelle.

- la surveillance de l'évacuation des ordures ménagères, du nettoyage des trottoirs, halls, escaliers, ascenseurs et autres parties communes.

e) la tenue de la comptabilité des comptes de chaque propriétaire à lui présenter chaque année.

f) la répartition des charges communes entre les propriétaires ou occupants ; la gestion des caisses communes et des fonds de réserve. Le prélèvement des provisions trimestrielles pour les charges.

4) dans le cas où le syndic viendrait à constater des manquements graves de la part d'occupant de biens privatifs aux dispositions du règlement général de copropriété, ou relèverait des attitudes de nature à troubler l'occupation paisible du complexe, ou à nuire aux co-occupants, il aura le droit d'en aviser lui-même par lettre recommandée, le contrevenant 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 syndic aura le droit de prendre toutes mesures qu'ils estimera utiles à la tranquillité et à la bonne réputation du complexe, après en avoir référé au conseil de gérance.

Si le contrevenant est un locataire, le syndic avant de prendre les dites mesures, devra aviser le propriétaire par lettre recommandée et lui notifier d'avoir à faire le nécessaire dans la quinzaine à défaut de quoi le syndic pourra agir personnellement.

#### Article onze - mandat du syndic

Par la signature de leur acte notarié d'achat, les copropriétaires délèguent au syndic qui les représente, les pouvoirs nécessaires pour exécuter leurs décisions, tant pour la gestion journalière que pour l'administration du complexe en général.

Le syndic représente la copropriété en justice, tant en demandant qu'en défendant. A cette fin, chacun des copropriétaires donne automatiquement, en signant les présentes, ou son acte d'acquisition, mandat irrévocable au syndic en fonction. Toutefois, le syndic ne pourra intenter une action ou y défendre si la valeur du litige dépassait cinquante mille francs, sans une décision préalable de l'assemblée générale intéressée, prise à la majorité simple. La partie adverse ne pouvant cependant réclamer la justification de l'accomplissement de cette formalité.

NB. L'appellation syndic peut être remplacée par gérant.

#### D. Concierge

### Article douze :

Les dispositions qui suivent sont uniquement d'application s'il existe dans le complexe une ou un concierge.

La concierge sera choisie par le syndic ; toutefois, jusqu'à l'expiration de la deuxième année suivant l'entrée en communauté, la concierge sera choisie, engagée et congédiée souverainement et exclusivement par le constructeur.

Elle sera engagée au mois, sous la condition écrite de pouvoir toujours être congédiée par le syndic moyennant préavis d'un mois. Elle ne pourra elle-même renoncer à son emploi que moyennant le même préavis.

Elle aura droit au congé légal, à l'époque à convenir avec le syndic. Son salaire, payable par mois, sera fixé par l'assemblée générale et payé par le syndic. Elle bénéficiera en outre du logement, de l'éclairage, du chauffage, de la distribution d'eau chaude et froide gratuite, à titre d'avantage en nature.

Elle sera affiliée à la sécurité sociale et garantie par assurance-loi contre les accidents de travail.

Elle sera placée sous l'autorité et la surveillance du syndic qui aura pouvoir de la congédier, après en avoir référé au conseil de gérance. Le service de la conciergerie est détaillé à l'article " service de la concierge " ci-après.

### Article treize :

Les charges de la conciergerie s'il en existe, se répartissent entre tous les co-propriétaires du complexe indistinctement à l'exception de l'entité Banque, au prorata des quotités que chacun possède dans l'indivision générale.

## CHAPITRE IV - CHARGES ET RECETTES COMMUNES

### SECTION I - CHARGES COMMUNES GENERALES ET SPECIALES DROIT DE JOUISSANCE

#### Article un - définition

Les charges communes sont, d'une manière générale, les dépenses relatives à la conservation, l'entretien, l'utilisation et la réparation des parties communes, les indemnités dues par la copropriété constituée en faute, les primes des assurances diverses des choses communes, de la responsabilité des copropriétaires ou résultant des dispositions légales ; les frais de reconstruction des choses communes.  
Elles sont divisées en charges communes générales et

éventuellement spéciales, selon qu'elles incombent à la copropriété générale ou à des entités particulières ou encore à plusieurs lots privatifs ou à plusieurs entités. Sauf exception, elles sont réparties entre les copropriétaires des biens privatifs proportionnellement aux droits de chacun dans la copropriété générale et/ou spéciale ou de l'usage qui est fait des choses communes.

Dans le cas où un copropriétaire ou occupant augmenterait par son fait ou son utilisation les charges communes générales ou spéciales lui incombant normalement, le conseil de gérance aurait le droit de déterminer en dernier ressort, après avoir entendu l'intéressé, sa quote part d'intervention supplémentaire dans les dites charges ou certaines d'entre elles.

Remarque : Il est expressément stipulé que les copropriétaires seront tenus de respecter les premiers contrats d'assurances de fourniture de calories et frigorifiques, de service et d'entretien souscrits par le constructeur.

#### Article deux - énumération

A titre exemplatif et sous réserve de ce qui est dit ci-après, sont rangées :

1) parmi les charges communes générales à tout l'ensemble du complexe et réparties proportionnellement aux droits de chacun des copropriétaires dans la copropriété générale.

- les dépenses afférentes à l'utilisation, au nettoyage, à l'entretien, aux réparations et au renouvellement des choses et parties communes générales.

- les frais d'administration et de gérance, y compris les émoluments du syndic, l'intervention de l'entité Banque étant cependant limitée à une somme forfaitaire mensuelle de dix mille francs indexée, en ce qui concerne ces frais.

- toutes les dépenses de la conciergerie éventuelle : chauffage, eau, salaires, charges sociales, assurance-loi etc, sans aucune intervention toutefois de l'entité banque.

- les dépenses de consommation d'eau, d'électricité, pour l'entretien et l'éclairage des parties communes générales.

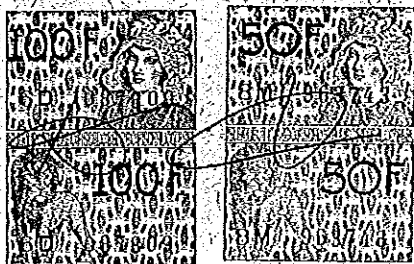
- toutes indemnités éventuellement dues par la copropriété générale.

- les primes d'assurances intéressant l'ensemble de la copropriété.

- tous impôts et taxes susceptibles de frapper les parties communes.

- les charges inhérentes à la trémie, telles que fixées au "statut de la trémie" repris à l'acte de base.

2) Parmi les charges communes spéciales (propres) à chaque entité et réparties proportionnellement aux droits des propriétaires dans l'entité concernée.



- les frais d'utilisation, de nettoyage, d'entretien de conservations, de réparation et de renouvellement des choses et parties communes spéciales à chaque entité.
- les frais de consommation d'eau, d'électricité enregistrés par les compteurs communs spéciaux éventuels.
- les impôts et taxes susceptibles de frapper les parties communes spéciales.
- les éventuelles primes d'assurances propres à chaque entité c'est-à-dire celles concernant les parties et services communs spéciaux à chaque entité.
- si une surprime était due du fait de l'existence des garages, elle incomberait uniquement aux copropriétaires d'emplacements de parcage pour voitures ; il en serait de même dans le cas de galerie communicante.
- toutes indemnités éventuelles dues par la copropriété spéciale.
- le budget d'animation de la galerie commerciale pour l'entité magasin.

### 3) les droits de jouissance exclusive :

Ces droits dans la mesure où ils sont prévus, engendrent des obligations d'entretien et de renouvellement qui sont fonction de leur utilisation - la section III chapitre VI, de l'acte de base, détermine en fonction de ces droits de jouissance la participation de chacun à cet égard.

Remarque : Dès que le promoteur aura vendu soit quatre vingts pour cent des lots privés constituant le complexe, soit quatre vingts pour cent des lots privés constituant une entité déterminée, il n'interviendra plus dans le paiement des charges communes générales ou spéciales afférentes aux lots non vendus. Ces charges seront réparties entre les copropriétaires concernés selon le mode de répartition fixé dans le présent acte.

Section 2 : chauffage - eau chaude - fluides - impôts  
téléphone - ascenseur

Article trois : CHAUFFAGE - REFROIDISSEMENT

#### 1. Généralités

Le propriétaire de l'entité Banque dispose d'installations de chauffage et de réfrigération propres à satisfaire les besoins normaux de l'ensemble des entités.

Ces installations desserviront l'ensemble du complexe à concurrence de 3 Gcal/h (eau chaude 105/65° C en centrale de chauffe) et de 1,1 Gfg/h (eau glacée 6/12° C en centrale frigorifique) pour les entités autres que le propriétaire de l'entité banque.

La période de fourniture de chaud débute le premier septembre et se termine le trente et un mai.

La période de fourniture de froid commence le premier mai et s'arrête le trente et un octobre.

Les dates de début de fourniture peuvent être avancées sur demande écrite du syndic en cas de circonstances exceptionnelles.

- pour la période de chauffe ; si la température moyenne extérieure descend sous  $11^{\circ}$  C pendant plus de trois jours consécutifs.

- pour la période de refroidissement ; si la température moyenne extérieure dépasse  $16^{\circ}$  C pendant plus de trois jours consécutifs.

Des compteurs de calories et de frigories sont installés sur les circuits primaires d'eau chaude et d'eau glacée.

Les puissances spécifiques mises à disposition de l'entité magasins ne dépasseront en aucun cas  $120 \text{ kcal/hm}^2$  pour le chaud et  $110 \text{ kfg/hm}^2$  pour le froid, les mètres carrés représentant des superficies brutes.

## 2. Comptage

2.1. Des diaphragmes et des thermomètres de précision permettent d'en faire contrôler l'étalonnage deux fois par an par un organisme de contrôle agréé. Ces frais de contrôle seront répartis entre les copropriétaires au prorata des quotités dans les parties générales communes.

2.2. Si une demande de contrôle ou d'étalonnage supplémentaires révèle un comptage erroné, les frais en seront à charge de qui l'erreur a profité.

Si ce contrôle ou étalonnage supplémentaires révèle que le comptage s'effectue dans des tolérances admissibles (5%), les frais seront à charge du demandeur.

2.3. Les frais de réparation ou de dépannage des compteurs de calories et de frigories seront répartis entre les entités, au prorata de l'énergie consommée par chacune selon le dernier relevé.

2.4. La facturation des calories et des frigories pendant une période de non fonctionnement des compteurs s'effectue sur base de la consommation journalière moyenne du mois précédant la panne et proportionnellement au nombre de jours de défektivité.

## 3. Exploitation

3.1. Le propriétaire de l'entité Banque confie le fonctionnement et l'entretien de ses installations de chauffage et réfrigération à une société de maintenance de son choix ci-

après dénommée le prestataire de services et se réserve la possibilité, si les circonstances l'exigent, d'assurer ces prestations par son propre personnel.

3.2. Le propriétaire de l'entité Banque se réserve également la possibilité d'apporter à ses installations toutes les modifications qu'elle jugerait souhaitables pour assurer le bon fonctionnement, y compris celles nécessitées par un changement éventuel de combustible.

Dans ce cas, les modes de calcul définis aux § 4.1.2. et 4.1.3. seraient revus sur décision préalable de l'assemblée générale des copropriétaires du complexe statuant aux conditions de quorum et de majorité prévues pour les modifications au règlement de copropriété.

#### 4. Prix de revient des calories et des frigories

##### 4.1. Mode de calcul.

Sous réserve des ajustements et révisions de prix prévus au § 5, le prix des calories et des frigories comprend :

##### 4.1.1. La quote-part, indépendante de la consommation servant à couvrir :

- la conduite, la surveillance et l'entretien des installations.
- la garantie totale du maintien de l'installation en parfait état ;
- les frais de contrôle et d'étalonnage des compteurs, comme décrit au § 2.1.
- les assurances se rapportant aux installations de chauffage et de réfrigération.

Cette quote-part ainsi que ses ajustements et révisions seront répartis entre les entités banque, parkings, bureaux et magasins au prorata des quotités dans les parties générales communes.

4.1.2. Une première partie variable relative à la fourniture de calories mesurée par compteur intégrateur à la sortie de la chaufferie, pour l'achat du combustible et de l'électricité nécessaires à la production de chaleur.  
Cette partie variable est définie par la formule suivante :

$$K = 172 P_g$$

dans laquelle :

K est le prix de la gigacalorie

$P_g$  est le coût du m<sup>3</sup> N gaz naturel.

4.1.3. Une deuxième partie variable relative à la fourniture des frigories mesurées par compteur intégrateur à la sortie de la centrale frigorifique pour l'achat de l'électricité et

de l'eau nécessaire à la production de froid. Cette partie variable est définie par la formule suivante :

F : 489 H

dans laquelle :

F est le prix de la gigafrigorie

H est le coût du kWh d'électricité

4.1.4. Les prix unitaires du gaz (Pg) et de l'électricité (H)

sont ceux figurant sur les factures des sociétés distributrices et s'obtiennent en divisant le montant total, hors TVA, par la consommation totale s'y rapportant.

4.2. Les prix mentionnés aux § 4.1.1. / 4.1.2. et 4.1.3. sont calculés hors TVA.

5. rajustements.

5.1. Toute modification apportée aux installations pour satisfaire les besoins particuliers d'une entité fera l'objet d'un ajustement de prix à sa charge, comme, éventuellement, à charge des autres entités qui profiteraient de cette modification.

5.2. Le calcul des prix est établi sur base du régime fiscal existant. Toute modification de ce régime donnera lieu à rajustement.

5.3 Révisions.

Les paramètres de révision s'appliquent à chaque facture.

5.3.1. Quote-part indépendante de la consommation

Ils correspondent aux conditions économiques actuelles :

- pour les prestations de conduite, de surveillance et d'entretien, la formule appliquée à la révision est celle convenue avec le dernier prestataire de services soit actuellement :

$$C = Co (0,20 + 0,80 \frac{S}{So})$$

dans laquelle :

Co est le montant de base dont question au § 4.1.1. à la date d'entrée en vigueur du contrat.

So est l'indice des salaires à la même date publié par la SOPA, régime de charges sociales D.

C est le montant révisé

S est l'indice des salaires pour la période de révision considérée

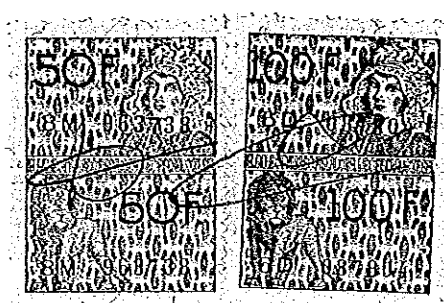
- pour les prestations de garantie totale, la formule appliquée à la révision est celle convenue avec le dernier prestataire de services, soit actuellement :

$$G = Go (0,20 + 0,60 \frac{S}{So} + 0,20 \frac{MM}{MMo}) \text{ dans laquelle :}$$

Go est le montant de base dont question au § 4.1.1.

So est l'indice des salaires tel que défini plus haut.

MMo est l'indice des marchés distincts de chauffage central,



communiqué par la SOPA à la même date.

G, S et MM sont les valeurs correspondantes révisées.

Dans ces deux formules 0,20 représente la partie fixe non indexable selon l'arrêté royal du trente et un mars mil neuf cent septante six. Ces formules suivront les amendements éventuels apportés à l'arrêté royal du trente mars mil neuf cent septante six, ainsi que toutes les modifications ou adaptations autorisées par le ministère.

Les frais de contrôle et d'étalonnage des compteurs seront revus d'après la formule appliquée par l'organisme de contrôle agréé. Le montant des assurances sera revu suivant la formule en usage dans le secteur.

### 5.3.2 Prix de la gigacalorie ;

La formule appliquée à la révision est ;

$$K = K_0 \left( 0,98 \frac{P_g}{P_{g0}} + 0,02 \frac{H}{H_0} \right)$$

dans laquelle :

$K_0$  est le prix de la gigacalorie à la date de début des livraisons à chaque entité.

$P_{g0}$  et  $H_0$  sont respectivement les prix unitaires du gaz et de l'électricité à la même date;

$K$ ,  $P_g$  et  $H$  sont ces mêmes valeurs à la date de la facturation

### 5.3.3. Prix de la Gigafrigorie

La formule appliquée à la révision est :

$$F = F_0 \left( 0,82 \frac{H}{H_0} + 0,18 \frac{W}{W_0} \right)$$

Dans laquelle :

$F_0$  est le prix de la gigafrigorie à la date de début des livraisons à chaque entité.

$H_0$  et  $W_0$  sont respectivement les prix unitaires de l'électricité et de l'eau à la même date.

$F$ ,  $H$  et  $W$  sont ces mêmes valeurs à la date de facturation.

5.4. Pour l'application de ces formules les paramètres de base  $P_{g0}$ ,  $H_0$  et  $W_0$  seront ceux de la date de début de livraison à chaque entité.

5.5. Toute demande émanant d'une entité de disposer de chaud ou de froid en dehors des périodes définies au § 1 ne sera éventuellement satisfaite que moyennant une révision de sa partie variable.

## 6. Paiements

6.1. Les factures de chaque entité, établies par le propriétaire de l'entité Banque ou par un tiers agissant pour son compte, seront payables à trente jours fin de mois de leur date d'émission.

Elles sont adressées au syndic qui se chargera de la répartition entre tous les copropriétaires, entité par entité au prorata de leurs quotités.

6.2. En cas de retard dans le paiement des factures émises par le propriétaire de l'entité Banque ou par le tiers

agissant pour son compte, ce propriétaire se réserve le droit d'appliquer des intérêts de retard (taux spécial des avances en compte courant de la Banque Nationale de Belgique + 3%) et ensuite d'interrompre la fourniture à l'entité concernée si ce retard devait dépasser deux mois.

6.3. Préalablement à la toute première fourniture de chaud ou de froid, le syndic versera au propriétaire de l'entité Banque une provision de cinq cent mille francs belges.

Cette provision sera ajustée annuellement de façon à représenter un mois du coût total des prestations effectuées au cours de l'année calendrier précédente.

Le rajustement des paiements aura lieu tous les trente et un du mois d'août.

## 7. Responsabilité et assurances

7.1. Le propriétaire de l'entité banque couvrira les installations de chauffage et de réfrigération visées à l'article I ci-dessus, par des assurances "bris de machine et dommages consécutifs (matériels et immatériels)".

Le propriétaire de l'entité banque souscrira ces assurances pour son compte et pour compte de l'ensemble des propriétaires de l'ensemble des co-propriétaires du complexe Opéra, les primes étant réparties conformément à ce qui est dit à l'article 4.1.1. ci-dessus.

Le propriétaire de l'entité Banque chargera le prestataire de services de maintenance éventuel de souscrire des assurances couvrant sa responsabilité.

Les assurances visées par le présent article ne devront pas obligatoirement couvrir les cas fortuits ou de force majeure (au sens de faits ou événements imprévisibles mettant dans l'impossibilité d'exécuter une obligation) par exemple la grève, la guerre, les épidémies, etc...

Jusqu'à la première assemblée générale des copropriétaires du complexe, les assurances souscrites par le propriétaire de l'entité Banque correspondront aux caractéristiques suivantes ;

couverture par sinistre :

- montants globaux : trente millions de francs
- délai de carence : vingt quatre heures
- forfait par jour : un million de francs, étant entendu que les demandeurs auront la charge de la preuve du préjudice encouru et pourront l'administrer par toutes voies de droit.
- période de couverture plafonnée à trente jours ouvrables.

Ultérieurement, l'assemblée générale des copropriétaires du complexe pourra, chaque année, émettre le voeu que telle modification soit apportée aux polices souscrites par le propriétaire de l'entité Banque, mais uniquement dans le sens d'une extension des capitaux et de l'étendue des risques couverts.

Le syndic communiquera pareil voeu par lettre recommandée au propriétaire de l'entité Banque, et celui-ci devra, dans les

trois mois de cette communication, soit faire amender ses polices, soit établir par une déclaration du courtier auprès duquel la police en cours sera placée que le voeu ne peut être exaucé.

Le propriétaire de l'entité Banque communiquera au syndic copie des polices d'assurance souscrites pour son compte et pour compte des copropriétaires, et de leurs avenants, ainsi que des certificats concernant les polices du prestataire de services de maintenance.

Chaque propriétaire pourra souscrire de son côté les assurances particulières appropriées qu'il souhaiterait, et informer le ou les occupants de ses parties privatives des assurances existant pour compte des copropriétaires afin que cet ou ces occupants puissent également souscrire en toute connaissance de cause les assurances qui seraient nécessaires dans son ou leur cas particulier.

Le syndic est seul habilité à traiter avec le propriétaire de l'entité Banque relativement à ce qui touche aux assurances souscrites à l'initiative de ce dernier et celles qu'il a fait souscrire au prestataire de services;

7.2. Le propriétaire de l'entité Banque et l'éventuel prestataire de services de maintenance ne pourront être tenus pour responsables à l'égard des autres copropriétaires et des occupants à titre gratuit ou onéreux d'aucun dommage, ayant un rapport quelconque avec le chauffage ou la réfrigération, qui ne donnerait pas lieu à indemnité du chef des polices souscrites par le propriétaire de l'entité Banque ou l'éventuel prestataire de services de maintenance alors que la livraison des calories ou frigorifiques n'aurait été arrêtée totalement que pendant moins de vingt quatre heures. Ils ne répondront bien entendu en aucun cas de dommages qui seraient consécutifs à un cas fortuit ou de force majeure dans leur chef.

#### Article quatre (article réservé)

#### Article cinq - fluides

Chaque propriété privative dispose de raccordements avec compteurs branchés sur les conduites principales d'eau, d'électricité.

Les propriétaires et usagers payeront et supporteront donc, chacun en ce qui le concerne, la location, l'entretien, la réparation et le remplacement des compteurs, ainsi que des consommations y indiquées.

Si un compteur général de passage de fluide devait être placé pour tout ou partie du complexe, la dépense qui en résulterait et l'entretien constitueraient des charges communes aux biens desservis, les consommations seraient réglées par la gérance et réparties entre les usagers suivant leurs droits dans la copropriété.

#### Article six - répartition des charges d'impôts

Les impôts relatifs à l'ensemble immobilier sont en principe, établis directement par les pouvoirs administratifs sur chaque propriété privative. S'il en était autrement, ces impôts seront inclus dans les charges communes générales et répartis proportionnellement à la part de chaque propriétaire dans la copropriété.

#### Article sept- téléphone

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

La décision de placer un téléphone commun devra être prise en assemblée générale.

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

Des tubages pour prises de téléphone de la régie sont prévus aux endroits qui seront fixés de commun accord avec les propriétaires de lots et la régie, de telle manière que chaque lot privé soit raccordable.

#### Article huit - répartition des frais d'ascenseurs

L'usage des ascenseurs et la répartition de la consommation d'énergie électrique qui en découle, les frais relatifs à l'ascenseur, notamment les frais d'entretien, de conservation, de réparation et de renouvellement des cabines, des portes palières, des machineries, 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 manèment par les copropriétaires, seront supportés par eux, proportionnellement aux quotités qu'ils possèdent dans la ou les indivisions concernées.

Les dépenses d'usage, d'entretien et de renouvellement des escalators incombera à l'ensemble des copropriétaires de l'entité magasin proportionnellement aux quotités que chacun possède dans cette entité.

Toutefois, le propriétaire de l'entité Banque n'interviendra pas dans ces dépenses.

#### Section 3 - réparations aux parties communes

##### Article neuf :

Les réparations et travaux seront répartis en trois catégories ;

- les réparations urgentes
- les réparations indispensables mais non urgentes
- les réparations et travaux non indispensables.



Article dix : réparations urgentes

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

Article onze: réparations indispensables mais non urgentes et les travaux d'entretien courant.

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 intéressée, qui décidera à la majorité simple.  
Ils seront exécutés sous la surveillance du syndic.

Article douze:

Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconque

Ces travaux et réparations ne pourront être décidés que par l'assemblée générale des copropriétaires intéressés statuant dans les conditions de présence et de majorité prévues pour les modifications au statut réel.

Les propriétaires ou occupants devront donner accès par leur propriété pour toutes réparations, nettoyage, entretien, surveillance et remplacement des choses communes, ceci s'applique spécialement aux conduites et canalisations.

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

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

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

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité toutes les réparations aux choses qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.  
Pour des raisons de sécurité, nul ne pourra pénétrer dans les locaux de l'entité Banque sans autorisation spéciale.

Séction 4 - responsabilité en général - assurances et recons-  
truction .

Article 13 : responsabilité

A. Responsabilité des copropriétaires les uns à l'égard des  
autres.

Les copropriétaires renoncent à tout recours, en ce compris ceux fondés sur des dommages immatériels, qu'ils pourraient être en droit d'exercer les uns à l'égard des autres ou à l'égard des membres du personnel des autres du chef de tout fait, ayant un rapport quelconque avec l'immeuble dans lequel est situé le complexe Opéra (Ci-après dénommé " l'immeuble) ou des biens et équipements qu'il contient, pouvant entraîner leur responsabilité, exception étant faite pour les actes intentionnels ou malveillants.

B. Responsabilité des copropriétaires et occupants à titre  
gratuit les uns à l'égard des autres.

Les copropriétaires renoncent à tout recours, en ce compris ceux fondés sur des dommages immatériels qu'ils pourraient être en droit d'exercer à l'égard des occupants à titre gratuit des parties privatives de l'immeuble appartenant à d'autres copropriétaires ou à l'égard de membres du personnel de ces occupants du chef de tout fait ayant un rapport quelconque avec l'immeuble ou des biens et équipements qu'il contient pouvant entraîner leur responsabilité, exception étant faite pour les actes de malveillance et les fautes lourdes assimilées aux dol.

Chaque copropriétaire s'engage à obtenir des occupants à titre gratuit de ses parties privatives qu'ils renoncent pareillement à tout recours contre les copropriétaires et les membres de leur personnel à défaut de quoi le copropriétaire défaillant aurait à tenir indemnes de tout dommages les personnes contre lesquelles un recours serait exercé.

C. Responsabilité des copropriétaires et des occupants à  
titre onéreux les uns à l'égard des autres

Les copropriétaires renoncent, exception étant faite pour les actes de malveillance et les fautes lourdes assimilées aux dol, à tout recours qu'ils pourraient être en droit d'exercer, du chef de tout fait ayant un rapport quelconque avec l'immeuble ou les biens et équipements qu'il contient, à l'égard des occupants à titre onéreux des parties privatives de l'immeuble appartenant à d'autres copropriétaires ou à l'égard des membres du personnel de ces occupants, du chef de tout fait autre que la communication d'incendie né dans la partie de l'immeuble qu'ils occupent (code civil articles

1733 et 1734) ayant un rapport quelconque avec l'immeuble ou les biens et équipements qu'il contient.

Chaque copropriétaire s'engage à obtenir des occupants à titre onéreux de ses parties privatives, qu'ils renoncent à tout recours qu'ils pourraient être en droit d'exercer, du chef de tout fait ayant un rapport quelconque avec l'immeuble ou les biens et équipements qu'il contient, contre les copropriétaires. Cette renonciation s'étend au bailleur de l'occupant et aux membres de son personnel. A défaut d'obtenir pareille renonciation, le copropriétaire devrait tenir les personnes contre lesquelles un recours serait exercé indemnes de tout dommage.

A cet égard, chaque propriétaire fera insérer dans ses contrats de location une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant :

"Le locataire devra faire assurer, à ses frais exclusifs, les  
 "risques locatifs des locaux qui lui sont donnés en location,  
 "les mobiliers, marchandises, agencements et transformations,  
 "équipements contre les risques de dégâts des eaux,  
 "d'incendie, explosions, foudre, risques électriques, recours  
 "des voisins, recours des tiers, chômage immobilier, frais  
 "d'extinction et de déblaiement, sauvetage et conservation.  
 "Le locataire assurera la responsabilité civile qu'il peut  
 "encourir à l'égard des tiers pour les montants minima  
 "suivants :

"- dommages corporels : cent millions par sinistre  
 "- dégâts matériels : dix millions par sinistre, y  
 " compris les dégâts matériels par  
 " incendie et explosion.

"Si la profession ou les activités du locataire comportent un  
 "'risque aggravé", les montants indiqués ci-dessus devront  
 "être majorés à concurrence de montants jugés satisfaisants  
 "par les courtiers des polices souscrites par le syndic et le  
 "propriétaire de l'entité banque conformément aux articles 14  
 "et 15.

"Ces assurances devront être contractées auprès de compagnies  
 "notoirement solvables ayant leur siège en Belgique.  
 "Le locataire renonce dès à présent et pour lors, tant pour  
 "son compte que pour celui de ses ayants droit et notamment  
 "ses locataires et/ou occupants éventuels et son personnel, à  
 "tous recours, en ce compris ceux relatifs aux dommages  
 "immatériels, qu'il pourrait être en droit d'exercer contre  
 "son bailleur et les copropriétaires et autres occupants de  
 "l'immeuble et les membres de leur personnel, du chef de tout  
 "fait ayant un rapport quelconque avec l'immeuble ou les biens  
 "et équipements qu'il contient.

"Les polices d'assurances du locataire doivent contenir un  
 "abandon de tout recours que les assureurs peuvent être en  
 "droit d'exercer contre les personnes indiquées ci-dessus.

"Le locataire devra justifier au bailleur, tant de l'existence  
 "de ces assurances que du paiement des primes annuelles sur  
 "toute réquisition de la part de ce dernier.  
 "Les assureurs du locataire devront :  
 "- donner expressément acte au bailleur des abandons de  
 "recours spécifiés supra.  
 "- stipuler qu'ils ne mettront fin à leurs garanties, pour  
 "quelque cause que ce soit, que quinze jours après en avoir  
 "informé le bailleur par lettre recommandée.  
 "Le locataire doit signaler immédiatement au syndic ce qui  
 "peut constituer une aggravation de risque aux yeux des  
 "assureurs qui couvrent l'immeuble et de ceux qui garantissent  
 "la responsabilité des copropriétaires et occupants de  
 "l'immeuble.  
 "Si des surprimes sont à payer dans le cadre des assurances  
 "souscrites pour l'immeuble par le syndic, ou dans le cadre  
 "des assurances souscrites par le propriétaire de l'entité  
 "Banque pour cette entité, du chef de professions ou activités  
 "exercées par le locataire, ou plus généralement pour toutes  
 "raisons personnelles au locataires, ces surprimes seront à  
 "charge du locataire.

D. Responsabilité des copropriétaires à l'égard de tiers  
 autres que ceux visés aux points B et C ci-dessus.

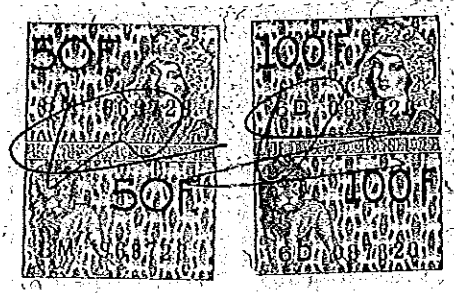
Chaque copropriétaire supporte la responsabilité inhérente à  
 la propriété de ses parties privatives ou des biens et équi-  
 pements qu'elles contiennent pour autant qu'il puisse être  
 établi que la cause du sinistre se trouve dans les dites par-  
 ties privatives.  
 Chaque copropriétaire supporte la responsabilité inhérente à  
 la propriété des parties communes générales et spéciales au  
 prorata de ses quotités dans la copropriété intéressée.  
 En cas de sinistre, elle sera présumée se trouver dans les  
 parties communes les plus générales susceptibles d'être mises  
 en cause.

E. Responsabilité des occupants à l'égard de tiers autres que  
 ceux visés aux points B et C ci-dessus.

A l'égard des tiers autres que ceux visés aux points B et C  
 ci-dessus, il n'est pas dérogé aux règles du droit commun en  
 ce qui concerne la responsabilité du fait des occupants.

F. Il est précisé, pour autant que de besoin que tous les  
 abandons de recours contenus dans le présent acte de base  
 devront être reproduits dans toutes les polices souscrites  
 tant par le syndic que par le propriétaire de l'entité ban-  
 que, les autres copropriétaires et les occupants du complexe.

Article 14 - assurances de responsabilité  
I. Les copropriétaires.



Le propriétaire de l'entité banque couvrira lui-même, à ses frais exclusifs, la responsabilité inhérente à la propriété des parties privatives de l'entité banque.

La responsabilité inhérente à la propriété des autres parties privatives et des parties communes spéciales sera couverte, selon les conditions et modalités du marché en la matière par des assurances qui seront souscrites par les soins et sous la responsabilité du syndic pour le compte des copropriétaires autres que le propriétaire de l'entité banque.

Il en sera de même, mais pour compte de tous les copropriétaires, y compris le propriétaire de l'entité banque, en ce qui concerne les parties communes générales.

Ces assurances prévoieront une garantie spéciale, complémentaire et forfaitaire de cent millions de francs en dégâts matériels par sinistre, en vue de couvrir le recours de copropriétaires, tiers et voisins, locataires, occupants à un titre quelconque, en cas d'insuffisance ou de carence des assurances souscrites :

- par un copropriétaire en vertu de l'article 18 infra.
- par un locataire en vertu de l'article 13 ci-dessus.
- par un occupant à titre gratuit en vertu du présent art. 14 et de l'article 19 ci-après.
- par un occupant à un titre quelconque (sous traitant, société de maintenance, entrepreneurs etc..)

Tant que la première assemblée générale de l'ensemble du complexe ne sera pas réunie, les montants assurés ne pourront être fixés que provisoirement, jusqu'à décision de cette assemblée générale et seront au minimum de cent millions de francs par sinistre en dégâts matériels. En ce qui concerne le préjudice corporel, la garantie sera illimitée.

## II. Les occupants à titre gratuit

Ces occupants assureront la responsabilité civile qu'ils peuvent encourir à l'égard des tiers pour les montants minima suivants :

- dommages corporels : cent millions par sinistre
- dégâts matériels : dix millions par sinistre, y compris les dégâts matériels par incendie et explosion.

Les montants d'assurance prévus dans cet article feront l'objet d'une réadaptation périodique par l'assemblée générale des copropriétaires à l'initiative du syndic.

## Article 15 - assurances de l'immeuble

Le propriétaire de l'entité banque se chargera d'assurer à ses frais exclusifs les parties privatives de la dite entité. Des certificats d'assurance attestant les couvertures de risques seront produits par les courtiers du propriétaire de l'entité banque.

Si des surprimes sont à payer du chef de professions ou activités exceptionnellement aggravantes exercées par des copropriétaires ou des occupants à titre gratuit ou onéreux, ces surprimes sont à charge exclusive des copropriétaires ou occupants exerçant la profession ou l'activité concernée. Le propriétaire de l'entité banque pourra charger le syndic de récupérer ces surprimes auprès de qui de droit.

Le syndic devra souscrire sous sa responsabilité et pour le compte des copropriétaires, des assurances couvrant tant les parties privatives, autres que celles de l'entité banque, que les parties communes générales et spéciales contre les risques suivants :

- dégâts des eaux et incendie et toutes les garanties connexes offertes par le marché : foudre, explosions, tempête et grêle, risques électriques, frais d'extinction et de déblaiement, frais de sauvetage et de conservation, frais d'expertise, recours des voisins et des tiers.

En ce qui concerne les dégâts des eaux, la garantie prévoira au minimum les fuites accidentelles, ruptures, engorgement des conduites et égoûts, des chenaux, des gouttières et de tout appareil à eau de l'immeuble y compris ceux des installations techniques et de distribution d'eau ainsi que les dégâts par infiltration d'eau de pluie au travers des toitures et plateformes. Cette assurance prévoira également des indemnités pour l'ouverture et la fermeture des murs et planchers en vue de rechercher les causes du sinistre.

- bris de glace tant pour les parties communes générales et spéciales que privatives autres que l'entité banque. Certains risques tels que les tremblements de terre, les inondations, les grèves et émeutes, les actes de malveillance, le terrorisme, devront faire l'objet d'examens spéciaux, les conditions qui pourraient être obtenues concernant ces risques devront être soumises par le syndic à l'assemblée générale des copropriétaires du complexe pour souscription éventuelle.

Les polices d'assurances souscrites par le syndic prévoieront qu'en cas de sinistre résultant d'une aggravation de risque apportée par l'un des copropriétaires, à l'insu des autres et non déclarée à la compagnie, celle-ci n'opposera la déchéance qu'au seul copropriétaire en cause.

De même, en cas de sinistre dû à la malveillance ou à une faute intentionnelle d'un des copropriétaires, la déchéance éventuelle ne sera appliquée qu'à ce dernier.

Dans tous les cas précités, la compagnie s'engagera à indemniser la masse des copropriétaires pour la totalité des dommages sous déduction des seuls dommages survenus à l'intérieur des parties privatives du copropriétaire déchu, étant entendu que la compagnie ne renoncera pas pour autant à son droit de recours éventuel contre le copropriétaire déchu,

responsable dudit sinistre.

Les compagnies renoncent sauf en cas de malveillance, a tout recours qu'elles seraient en droit d'exercer, en cas de sinistre, contre les copropriétaires des entités, leur personnel, leurs locataires ou occupants à un titre quelconque.

Les montants couverts devront, pour autant que les conditions du marché le permettent, représenter la valeur à neuf des constructions et, soit être indexés, soit être réadaptés par l'assemblée générale des copropriétaires chaque année afin de correspondre toujours à la valeur à neuf.

Les polices d'assurances souscrites par le syndic pour l'immeuble prévoieront également que l'indemnité en valeur à neuf est payable par les assureurs dans les trente jours qui suivent la date de clôture de l'expertise, à condition que l'assuré ait rempli à cette date toutes les obligations prévues dans le contrat.

Dans le cas contraire, le délai précité ne prendra cours qu'au jour où l'assuré aura satisfait à toutes ses obligations contractuelles.

En cas de non-reconstruction, l'indemnité sera fixée sur base de la valeur réelle, c'est-à-dire vétusté déduite.

Ces polices d'assurances prévoieront également la couverture d'un pourcentage, à décider par l'assemblée générale des copropriétaires du complexe, destiné à pallier les majorations de prix dues notamment à l'inflation survenant après sinistre, ainsi que la garantie de frais supplémentaires tels que les frais provoqués par de nouvelles normes de sécurité en vigueur au moment du sinistre.

#### Article 16 - assurance accidents du travail

Le syndic couvrira sous sa responsabilité et pour le compte des copropriétaires intéressés, conformément à la loi, les accidents de travail pouvant survenir à tout le personnel employé dans l'immeuble pour compte commun des copropriétaires de l'ensemble de l'immeuble ou d'une entité autre que l'entité banque.

#### Article 17 - dispositions générales concernant les polices d'assurances à souscrire par le syndic

Le syndic devra faire toutes les diligences nécessaires à la souscription des polices d'assurances qui lui incombe en vertu des articles 14/15/16.

Il veillera notamment à ce qu'elles tiennent compte des abandons de recours prévus à l'article 13 ci-dessus.

Il inclura, en outre, dans toutes les polices qu'il souscrira la disposition suivante :

Les compagnies renoncent sauf cas de malveillance, à tout recours qu'elles seraient en droit d'exercer en cas de sinistre, contre le propriétaire de l'entité banque, son personnel, ses locataires ou occupants à un titre quelconque. Toutes les polices d'assurances souscrites par le syndic devront l'être auprès de compagnies notoirement solvables ayant leur siège social en Belgique.

A concurrence d'un pourcentage égal à celui des quotités de parties communes générales du propriétaire de l'entité banque dans l'ensemble de la copropriété, les polices d'assurances précitées devront à tout moment être placées auprès d'assureurs et souscrites par l'intermédiaire de courtiers désignés par le propriétaire de l'entité Banque.

Le syndic rendra compte annuellement, à l'assemblée générale des copropriétaires du complexe, des polices en vigueur ; cette assemblée générale fixera les durées maximales pour lesquelles de nouvelles garanties ou polices pourront être souscrites et déterminera les capitaux à assurer en responsabilité civile.

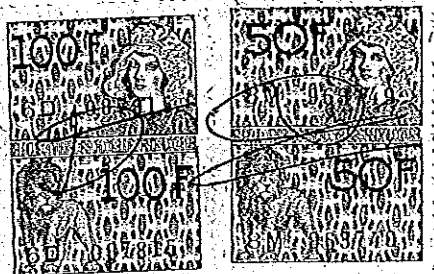
Pour le surplus, les dispositions relatives aux modalités des polices et aux montants des capitaux à assurer à l'un ou l'autre titre, seront prises ou ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires du complexe ou, s'il échet, par l'assemblée générale des copropriétaires intéressés.

Les copropriétaires seront tenus s'il échet de prêter leur concours au cas où il leur serait demandé pour la conclusion des polices à souscrire par le syndic pour leur compte et de signer les actes nécessaires à défaut de quoi le syndic pourra de plein droit et sans devoir notifier aucune autre mise en demeure, les signer valablement à leur place. Chaque copropriétaire a droit à une copie des polices d'assurances souscrites par le syndic.

Le syndic acquittera les primes afférentes aux polices d'assurances qu'il souscrira. Les primes devront comporter ventilation des montants afférents aux parties privatives, communes générales et communes spéciales.

Les primes afférentes aux parties communes générales seront considérées comme charges communes générales et supportées par tous les copropriétaires y compris le propriétaire de l'entité banque dans la proportion de leurs quotités dans les parties communes générales.

Les primes afférentes aux parties communes spéciales seront supportées par les copropriétaires intéressés dans la proportion de leurs quotités dans la copropriété concernée.



Les primes afférentes aux parties privatives seront supportées par les copropriétaires autres que le propriétaire de l'entité banque dans la proportion de leurs quotités dans les parties communes générales par rapport au total des quotités des parties communes générales autres que celles afférentes à l'entité banque.

Si des surprimes sont dues du chef de transformations ou des professions ou activités exercées par des copropriétaires ou des occupants, ces surprimes seront à la charge exclusive du ou des copropriétaires concernés.

#### Article 18 - assurances à souscrire par les copropriétaires

Chaque copropriétaire, y compris le propriétaire de l'entité banque, souscrira à ses frais exclusifs une assurance dégâts des eaux, incendie plus toutes les garanties connexes, le risque "recours des voisins et recours par des tiers", pour les biens qu'il introduira dans l'immeuble : véhicules, marchandises, mobilier, aménagements, agencements immobiliers, équipements divers ...

Ces assurances comporteront un abandon de recours des assureurs contre les autres copropriétaires et occupants à un titre quelconque.

Chaque copropriétaire informera ses assureurs des abandons de recours prévus à l'article 13 ci-dessus et fera acter ces abandons de recours.

Ces assurances ne pourront contenir aucune clause qui serait contraire aux assurances de la copropriété souscrites par le syndic d'une part, et aux assurances souscrites par le propriétaire de l'entité banque d'autre part.

Si possible, ces assurances couvriront les cas de grèves et émeutes, le terrorisme, ainsi que les actes de malveillance.

Si des transformations ou activités sont susceptibles d'aggraver le risque dans le cadre des polices souscrites par le syndic, chaque copropriétaire en avisera aussitôt le syndic. Les copropriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance immeuble est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de contracter pour leur compte personnel, une assurance complémentaire, auprès des mêmes assureurs, à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

#### Article 19 - assurance des biens, véhicules, marchandises, aménagements et agencements, équipements etc. introduits par les occupants à titre gratuit.

Chaque occupant à titre gratuit souscrira à ses frais

exclusifs les mêmes assurances et fera acter les mêmes clauses que celles prévues à l'article 18 ci-dessus pour les copropriétaires.

#### Article 20 - Encaissement des indemnités d'assurance

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices souscrites par le syndic seront sauf l'hypothèse où elles seraient versées directement à des tiers, lésés, encaissées, après accord du conseil de gérance sur leur montant, et seront déposées à un compte à ouvrir sous la rubrique "complexe Opéra - sinistre du.....) à la Banque Bruxelles Lambert aux noms de personnes désignées par le dit conseil.

Ce compte bénéficiera des conditions du marché.

Les éventuelles indemnités d'assurance versées au propriétaires de l'entité banque à la suite d'un sinistre concernant les parties privatives de cette entité, seront affectées directement par ce propriétaire à la reconstruction ou à la remise en état desdites parties si le sinistre se limite à celles-ci et, éventuellement, aux parties générales communes comprises dans cette entité. En ce cas, le propriétaire de l'entité Banque percevra du syndic l'indemnité afférente aux parties communes générales sinistrées se trouvant dans l'entité banque.

#### Article 21 - décision en matière de reconstruction et remise en état de l'immeuble, suite à sinistre.

Tout sinistre couvert ou non par l'assurance donnera lieu à reconstruction hormis l'hypothèse où, à la majorité des quatre cinquièmes des votes valablement émis, il en serait décidé autrement par une assemblée générale extraordinaire des copropriétaires du complexe réunissant au moins septante cinq pour cent de l'ensemble des quotités dans les parties communes générales à la première assemblée et délibérant sans exigence de quorum à la seconde.

En cas de sinistre, des copropriétaires disposant d'au moins dix pour cent de l'ensemble des quotités pourront demander, par lettre recommandée adressée au syndic, dans les trente jours du sinistre, la convocation d'une assemblée générale extraordinaire aux fins de soumettre au vote prévu à l'alinéa précédent la décision de ne pas reconstruire.

Pareille assemblée devra être convoquée par le syndic dans les huit jours de la réception de la lettre recommandée et l'assemblée devra se tenir à une date se situant quinze jours au plus tôt et trente jours au plus tard après l'envoi de la convocation sous pli recommandé.

L'assemblée pourra se proroger si, à la date prévue pour sa tenue, elle n'est pas, selon constatation actée à septante cinq pour cent au moins des voix valablement émises, en état de se prononcer sur la décision à prendre.

En ce cas, l'assemblée arrêtera la date de sa prochaine réunion et désignera s'il échet un expert appelé à répondre à des questions techniques précises dont le texte sera arrêté par l'assemblée.

#### Article 22

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic, entité par entité, à charge de tous les copropriétaires de l'entité intéressée, au prorata de leurs quotités dans cette entité, en ce qui concerne les parties privatives et communes spéciales, et à charge de l'ensemble des copropriétaires en ce qui concerne les frais inhérents à la reconstruction des parties communes générales.

Les copropriétaires s'obligent à acquitter ce supplément dans les trois mois de la demande qui leur en sera faite par lettre recommandée à la poste par le syndic, les intérêts au taux de des avances en compte courant de la Banque Nationale de Belgique, augmenté de trois pour cents courant de plein droit et sans mise en demeure, à défaut de versement dans ce délai, sur ce qui sera dû.

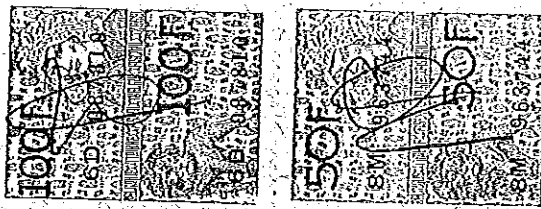
A défaut pour un copropriétaire de s'être acquitté de sa quote part de supplément dans ledit délai, assignation sera lancée à sa charge.

En cas d'insolvabilité constatée par un procès-verbal de carence ou l'attestation d'un curateur de faillite établissant quelle est la perte à prévoir, le déficit à en résulter sera supporté par l'ensemble des autres copropriétaires de l'entité à laquelle appartient le défaillant et ce, au prorata de leurs quotités dans cette entité en ce qui concerne le coût de reconstruction des parties privatives et communes spéciales et par l'ensemble de tous les copropriétaires du complexe en ce qui concerne le coût de reconstruction des parties communes générales.

En ce qui concerne les parties privatives appartenant aux défaillants, celles-ci seront simplement reconstruites en vue de permettre le fonctionnement harmonieux du complexe et sauf recours.

Toute somme encaissée en application de ce qui précède sera versée par le syndic au compte spécial rubriqué dont question à l'article 20.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent sera réparti par le syndic entre les copropriétaires de l'entité ou des entités en cause en proportion de leurs quotités dans cette ou ces entités pour l'excédent afférent à la reconstruction des parties privatives et communes et pour l'excédent afférent aux parties générales communes, entre tous les copropriétaires.



### Article 23

Si la décision est prise de ne pas reconstruire l'immeuble à la suite d'un sinistre, cette décision entraînera automatiquement la liquidation de l'indivision.

Dans cette liquidation le propriétaire de l'entité Banque se verra attribuer l'assiette sur laquelle est édiflée ladite entité et toutes les constructions qui s'y trouveraient encore, au-dessus comme au-dessous du sol constituant cette assiette, de même que l'usage de la trémie, à charge pour lui de verser à la liquidation la valeur, à dire d'expert désigné par Monsieur le Président du Tribunal de commerce, des parties privatives et communes spéciales comprises sur ou sous cette assiette et ne lui appartenant pas.

L'expert se prononcera en tenant compte de ce qu'il n'y a pas reconstruction du complexe.

D'autre part le propriétaire de l'entité banque percevra le montant éventuel des indemnités afférentes à l'assurance souscrite par lui pour ses parties privatives ainsi que sa quote-part intérêt en compte liquidation compris, sous déduction de tous les frais de la liquidation dans l'indemnité afférente aux parties communes générales sinistrées.

La même procédure sera appliquée en ce qui concerne l'entité bureaux pour autant que cette entité, au moment du sinistre, soit la propriété d'une seule et même personne, physique ou morale.

Quant aux autres copropriétaires et sans égard à la mesure dans laquelle le sinistre éventuel aurait affecté leurs parties privatives, ils percevront au prorata de leurs quotités dans les parties communes générales, leur quote-part dans la somme globale à provenir :

- du jeu éventuel de l'assurance couvrant les parties privatives et communes spéciales autres que l'entité banque et de l'entité bureaux.
- du jeu éventuel de l'assurance couvrant les parties communes générales sous déduction de la part revenant au propriétaire de l'entité banque et de l'entité bureaux.
- du paiement à effectuer à dire d'expert, comme exposé ci-avant, par le propriétaire de l'entité banque et de l'entité bureaux.
- de la réalisation de la partie du complexe qui ne sera pas attribuée comme dit ci-avant au propriétaire de l'entité banque.
- des intérêts produits par les montants inscrits en compte "liquidation" et ce, sous déduction de tous les frais de la liquidation.

### Article 24 :

L'assemblée générale annuelle des copropriétaires du complexe fixera chaque année le montant :

- a) des dépenses que, de sa seule autorité, le gérant pourra exposer pour l'exécution des travaux, même étendus ou limités aux parties générales communes, nécessités par suite d'un sinistre.
- b) des dépenses de l'espèce dépassant le plafond sub a) qui nécessiteront l'accord du conseil de gérance relativement au choix de l'entrepreneur et à toutes modalités éventuelles.

et cela pour l'hypothèse où le sinistre s'étend à plus d'une entité, ou seulement à des parties générales communes dans une ou plusieurs entités sauf ce qui sera dit ci-après en ce qui concerne l'entité banque.

Au-delà du plafond qui sera fixé conformément à ce qui est prévu sub b), le même accord émanera de l'assemblée générale des copropriétaires du complexe délibérant à la majorité simple.

Les mêmes règles seront arrêtées annuellement au sein de chaque entité pour l'hypothèse où le sinistre n'affecterait qu'une d'entre elles sans s'étendre à des parties communes générales.

En ce qui concerne l'entité Banque, son propriétaire assurera l'exécution des travaux nécessités par les sinistres concernant cette entité, en ce compris ceux affectant les parties communes générales situées dans cette entité, même si d'autres entités sont sinistrées, étant entendu que ledit propriétaire percevra les indemnités d'assurance afférentes aux dommages subis par ces parties communes générales et bénéficiera, si elles étaient insuffisantes, de l'intervention, pour le solde déficitaire, des copropriétaires du complexe au prorata de leurs quotités.

#### Section 5 - règlement des charges communes

##### article vingt cinq : relevés de comptes

Le syndic tient la comptabilité générale du complexe. Il ouvrira un ou plusieurs comptes chez la Banque Bruxelles Lambert à Liège, à son nom, sous rubriqué, où seront centralisées les opérations comptables ; le tout sous le contrôle et les directives éventuelles du conseil de gérance.

Chaque année, il présente aux propriétaires et/ou occupants du complexe, le relevé de leur compte, contenant particulièrement le détail de leur participation dans les charges communes générales ou spéciales. Tout compte débiteur doit se solder dans la huitaine de sa réception. A défaut de règlement dans le délai imparti, le compte sera majoré d'un demi pour cent par quinzaine de retard au profit de la caisse commune intéressée, sans préjudice à l'exigibilité du principal, chaque quinzaine commencée étant comptée et due en entier. Le paiement des relevés n'emporte pas approbation des comptes, celle-ci demeurant du ressort de l'assemblée générale intéressée.

##### Article vingt six : caisse commune

Pour faire face aux dépenses courantes, une provision dont le montant est fixé par l'assemblée générale, sera versée au compte qu'indiquera le syndic, qui sera chargé des recouvrements et ouvrira des comptes au nom de la communauté générale ou spéciale, chez la Banque Bruxelles Lambert à Liège.

Les appels de fonds se feront trimestriellement, en proportion des quotités dans la copropriété générale ou spéciale possédés par les copropriétaires et sur base du budget.

#### Article vingt sept : fonds de réserve

En outre, moyennant décision de l'assemblée générale intéressée, il peut être constitué 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 sera déterminée par l'assemblée générale des copropriétaires intéressés.

Le placement de ce fonds sera effectué suivant les directives du conseil de gérance.

Le fonds de réserve constitué des versements de chacun des copropriétaires, appartient à ceux-ci, mais demeure bloqué en vue de son affectation précisée à l'alinéa ci-après. Il est également stipulé qu'en cas de vente d'un bien privatif, l'acquéreur est subrogé dans tous les droits du vendeur dans le dit fonds qui passe ainsi à l'acquéreur, sous réserve de tous comptes à établir entre parties.

Les intérêts produits par ce fonds de réserve accroîtront ce compte.

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 normalement à un propriétaire (et non à un locataire), comme : peintures extérieures des façades, remplacement des chaudières, de la chaufferie, réparations au gros oeuvre ou à la toiture, renouvellement des cabines ou des machines d'ascenseurs etc..

#### Article vingt huit : indivision - usufruit

En cas d'indivision de la propriété d'un bien, démembrement en nue-propriété et usufruit, droit d'usage ou d'habitation, tous les indivisaires ou titulaires de droit sont solidairement et indivisiblement tenus à l'égard de la copropriété, sans bénéfice de discussion, de toutes sommes dues, afférentes au dit bien.

#### Article vingt neuf : mesures de contrainte

1) A défaut par les copropriétaires de verser la provision réclamée par le syndic ou de couvrir ce dernier de leurs quote-parts des dépenses de l'année écoulée, dans la quinzaine du rappel qui leur en est adressé sous pli recommandé à la poste, le syndic dispose des moyens de contrainte repris au 2) ci-après, qu'il exerce moyennant autorisation du conseil de gérance.

Il ne doit pas justifier de cette autorisation à l'égard des tribunaux et des tiers.

- 2) Le syndic est autorisé pour le recouvrement des charges communes :
  - a) à arrêter les fournitures d'eau, d'électricité, de chauffage et d'eau chaude au lot du défaillant.
  - b) à assigner le défaillant en paiement des sommes dues.
  - c) à toucher lui-même, à due concurrence, délégation de loyers contractuelle et irrévocable étant donnée, dès maintenant au syndic par chacun des copropriétaires pour le cas où il serait défaillant envers la copropriété. Le locataire est valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes quit-tancées par le syndic.
  - d) à réclamer à chacun des copropriétaires en proportion de ses droits dans la chose commune, la quote-part du défaillant dans les dépenses de copropriété, sous réserve de restitution après exécution de ses obligations par le défaillant.
- 3) toutes les sommes réclamées par le syndic pour compte de la copropriété sont de plein droit productives d'intérêts au taux de un demi pour cent par quinzaine, nettes de toutes taxes et retenues quelconques, à défaut de paiement dans les quinze jours à compter de l'envoi de la lettre recommandée dont question sub 1).
- 4) à titre de pénalité complémentaire, les copropriétaires défaillants sont redevables à la copropriété, d'une somme équivalente aux frais et honoraires d'avocats, d'huissiers, experts et autres exposés par elle ou le syndic, sans préjudice de toutes autres condamnations qui seraient prononcées contre eux.
- 5) par la signature de leur acte notarié d'achat, les acquéreurs confirment la mission du syndic et lui confèrent irrévocablement tous pouvoirs, pendant la durée de ses fonctions pour poursuivre en justice l'exécution de toutes les obligations de paiement des défaillants, depuis les préliminaires de la conciliation jusqu'à l'exécution de tous jugements ou arrêts, traiter, transiger, compromettre et faire ce qui sera utile ou nécessaire à la sauvegarde des droits des copropriétaires ; mandat étant donné au syndic en exécution du présent règlement général de copropriété.

#### Article trente : rapports avec les locataires

Le syndic n'a de rapports juridiques qu'avec les copropriétaires.

Néanmoins, les copropriétaires peuvent autoriser le syndic à réclamer directement à leurs locataires la quote part de tout ou partie des dépenses communes que les baux mettent à charge de ces derniers.

La présente disposition ne fait naître aucun droit dans le chef des locataires.

Elle ne décharge en rien les copropriétaires de leurs -

obligations de contribuer aux dépenses communes.

Article trente et un : bonification d'intérêts ou indemnités au syndic.

Dans tous les cas où le syndic aura dû faire personnellement des avances ou payer des frais quelconques pour un copropriétaire en défaut de remplir ses obligations, il aura droit à charge de celui-ci, à des intérêts au taux de un pour cent par mois, outre toutes majorations à titre d'indemnité à arbitrer par le conseil de gérance, en sus du remboursement du principal.

section 6 - recettes communes

Dans le cas où des recettes communes étaient effectuées à raison des parties communes, elles seraient acquises aux intéressés proportionnellement à leurs droits dans la copropriété concernée.

Section 7 - mutation de biens privés

Toute mutation dans la propriété d'un bien privatif est notifiée au syndic par les soins des parties, dans les deux mois de sa date, par l'envoi recommandé d'une attestation mentionnant la date et la nature de la mutation, ainsi que l'identité et le domicile du nouveau propriétaire ou liquidateur de la succession.

Jusqu'à cette notification, l'ancien propriétaire ou les ayants droit et ayants cause du propriétaire décédé, tenus solidairement et indivisiblement, sont obligés aux charges communes afférentes au bien muté.

CHAPITRE V - DESTINATION DES LOCAUX PRIVATIFS

Dans la description du complexe qui figure à l'acte de base, le constructeur détermine la destination des locaux privatifs.

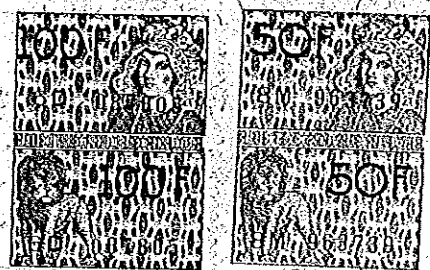
Il est ici précisé que le constructeur se réserve seul le droit, jusqu'à la vente du dernier bien privatif, de modifier la destination des locaux hormis l'entité banque, telle que prévue au dit acte.

CHAPITRE VI : DESACCORD - PROCEDURE - RECOURS

Article un :

1) en cas de conflit entre plusieurs propriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le syndic, au sujet de l'interprétation ou de l'application de l'acte de base et du règlement général de copropriété, la question sera soumise au conseil de gérance qui statuera selon les règles définies au présent acte.

Article deux :



Tout propriétaire aura toujours le droit de recourir en justice devant les tribunaux, contre une décision de l'assemblée jugée par lui frauduleuse, irrégulière ou abusive. Ce recours ne pourra être exercé que dans les trois mois de la notification à lui faite par lettre recommandée, de la dite décision ou, à défaut de cette notification, dans l'année de la date de l'assemblée ayant pris la décision ; passé ce délai, il sera forclos.

#### Article trois :

Toutes les difficultés pouvant surgir relativement à l'acte de base et à ses annexes entre les copropriétaires ou entre l'un ou plusieurs d'entre eux et le syndic (sauf dans ce cas, règlement à l'intervention du conseil de gérance) ou le conseil de gérance pourront être soumises, à la requête d'une des parties, notifiée à l'autre par lettre recommandée, à un arbitrage comme il est organisé par le code judiciaire. Les frais et honoraires de l'arbitrage seront supportés par les parties suivant ce qui aura été déterminé dans le compromis d'arbitrage et, à défaut, suivant les termes de la sentence d'arbitrage.

#### Article quatre :

En cas de conflit entre les copropriétaires et le constructeur, au sujet de l'interprétation ou de l'application de l'acte de base, la question sera soumise à un arbitre choisi de commun accord par les parties ou désigné par le président de la chambre des notaires du lieu de la situation du bien.

### TITRE II - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

#### CHAPITRE I - GENERALITES

##### Article un : dispositions générales

Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur, obligatoire entre eux et leurs ayants-droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale des copropriétaires du complexe ou de la partie concernée s'il s'agit d'un règlement d'ordre intérieur particulier, statuant dans les conditions de présence et de majorité prévues ci-avant pour semblables modifications. Toutefois, les articles 1/2/3/4 ne pourront être modifiés que par l'assemblée générale des copropriétaires du complexe et dans les conditions de présence et de majorité prévues pour les modifications au statut réel, sous réserve des droits de modification du promoteur. Les modifications de ce règlement d'ordre intérieur devront figurer à leurs dates, dans les procès verbaux des assemblées générales et être en outre, insérées dans un livre spécial "livre de gérance" tenu par le syndic et qui contiendra, d'un même contexte, le statut du complexe, le règlement d'ordre intérieur et les modifications y apportées.

Le présent complexe comportant plusieurs entités, il pourra être arrêté des règlements d'ordre intérieurs spéciaux à chaque entité.

Ceux-ci seront établis soit par le constructeur actuellement, et intégrés dans le présent acte, soit ultérieurement, avant l'assemblée générale constitutive, ou dressés par les assemblées générales de chacune des entités.

Les modalités d'application ou de modification de ces règlements particuliers seront conformes à ce qui est prévu ci-après, sauf dispositions contraires de ce règlement; les dispositions générales du présent règlement se complètent avec les dispositions particulières des règlements spéciaux, priorité étant donnée au présent règlement.

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 de son acquisition.

Le gérant tiendra à la disposition de tout copropriétaire intéressé pour permettre de le consulter, un exemplaire du règlement général de copropriété et du ou des règlements d'ordre intérieur.

Ces exemplaires devront être complétés par les modifications qui seraient apportées à ces règlements.

## CHAPITRE 2 - OCCUPATION

### Article deux : occupation des biens privés

Les appartements et studios ne peuvent être occupés que par les personnes d'une même famille, leurs hôtes et leurs domestiques.

Les copropriétaires, leurs locataires, leurs domestiques et autres occupants du complexe, devront toujours occuper celui-ci honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille".

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

Ils ne peuvent faire ni laisser faire aucun bruit anormal, l'emploi des instruments de musique et notamment les appareils de radio et de télévision, est autorisé, mais leurs utilisateurs seront tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommodent les autres occupants et cela, quel que soit le moment du jour ou de la nuit. S'il est fait usage d'appareils électriques, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant les parasites et

toutes vibrations ou les atténuant fortement, de telle manière qu'ils n'influent pas la bonne réception radiophonique. Les occupants ont l'obligation de placer des humidificateurs sur leurs radiateurs de façon à obtenir et à maintenir la meilleure hygrométrie possible de leurs locaux, et d'éviter ainsi le travail anormal des menuiseries et des parquets, dû à l'assèchement de l'air. L'utilisation de bonbonnes à gaz comprimé est strictement interdite.

#### Article trois : aspect extérieur - harmonie du complexe

Les travaux de peinture aux façades (y compris les châssis, garde-corps et persiennes) devront être faits aux époques fixées par l'assemblée générale des copropriétaires intéressés et sous la surveillance du syndic.

Quant aux travaux relatifs aux parties privatives dont l'entretien intéresse l'harmonie du complexe, ils devront être effectués par chaque propriétaire, en temps utiles, de manière que les immeubles conservent leur aspect de soin et de bon entretien. En cas d'inaction de la part de certains propriétaires, ceux-ci seront passibles, après un préavis d'un mois donné par lettre recommandée, envoyé par le syndic, d'une amende de deux mille francs par mois entier de retard, au profit du fonds de réserve, tout mois commencé étant considéré comme dû.

Les co-propriétaires ne pourront mettre aux fenêtres, en façade, sur les balcons et terrasses, dans les escaliers, vestibules et passages, ni garde-manger, linge ou autres objets quelconques, ni enseignes ou réclames, sous réserve toutefois en ce qui concerne ces dernières, de ce qui est stipulé à l'article suivant.

Les rideaux obligatoirement posés aux fenêtres seront d'un modèle uniforme déterminé par les copropriétaires, modèle qui devra être strictement respecté. Les persiennes, stores, marquises devront également être d'un type conforme.

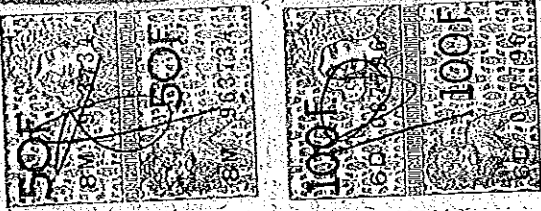
#### Article quatre : publicité

Le promoteur se réserve expressément le droit de faire seul de la publicité sur la toiture de l'immeuble, à l'exception de la toiture de l'entité Banque où la publicité en toiture est réservée au propriétaire de cette entité. Ils auront le droit de céder leurs droits gratuitement ou à titre onéreux, en tout ou en partie à telle personne physique ou morale de leur choix.

Le propriétaire et ou les utilisateurs auront à leur charge les dépenses causées par le placement, l'entretien et la réparation de cette ou ces enseignes. Ils devront faire assurer à leurs frais tous les risques quelconques pouvant résulter pour la copropriété de l'existence de cette ou de ces enseignes.

Sauf dispositions reprises à l'annexe IV. Article 21, réglant la publicité dans les parties privatives de la galerie, la publicité et l'affichage sur le complexe et dans les communs ne sont autorisés que dans les limites ci-après stipulées :

1) la banque peut maintenir la publicité existant actuelle-



51  
214

ment tant sur la façade de son bâtiment que dans la galerie couverte.

2) le promoteur se réserve expressément le droit de faire de la publicité sur les murs dormants de la galerie commerciale, le sol et les plafonds, les cages d'escaliers, les ascenseurs et les escalators, sur les murs du parking et en général dans les parties communes générales ou spéciales aux entités magasins, bureaux et parking.

Il se réserve de céder ce droit en tout ou en partie gratuitement ou à titre onéreux à telle personne physique ou morale de son choix.

3) le placement d'affiches annonçant la vente ou la location des biens privés est autorisé.

4) la publicité par voie d'enseignes extérieures et intérieures, au profit des bureaux, est interdite sauf autorisation du promoteur jusqu'à la vente du dernier lot privé et ultérieurement du conseil de gérance.

Ces enseignes devront toujours être de bon goût et de nature à ne pas importuner les voisins.

Les taxes et impositions auxquelles donneraient lieu ces enseignes ainsi que les assurances y relatives, seront à charge exclusive des propriétaires ou exploitants.

5) tout occupant exerçant une activité professionnelle, autorisée pourra apposer à l'entrée du complexe ou dans le hall, à l'endroit qui sera fixé par le constructeur, ou après par la première assemblée générale statutaire ou par le conseil de gérance, une plaque professionnelle d'un modèle uniforme.

Il sera permis d'apposer sur la porte particulière de chaque appartement, une plaque d'un modèle uniforme indiquant le nom et la profession de l'occupant.

Dans le hall d'entrée, chaque appartement disposera d'une boîte aux lettres sur laquelle pourront figurer le nom et la profession de son occupant et l'étage de l'appartement qu'il occupe.

Jusqu'à la vente du dernier lot privé, le promoteur du complexe et, après cette première période, le conseil de gérance, devront être consultés préalablement au placement de toutes publicités et marquer leur accord et autorisation par écrit sur les modalités de celles-ci.

Ils auront notamment le droit de limiter les surfaces réservées à la publicité, de proscrire certains modes de publicité, de fixer les endroits où elle pourra être faite.

Leur avis devra toujours être motivé par le souci de veiller au standing du complexe, à l'harmonie de son aspect extérieur et à la bonne tenue et à la tranquillité des occupants.

#### Article cinq : animaux

L'existence dans le complexe et plus particulièrement dans les locaux d'habitation, d'animaux domestiques (chiens - chats - oiseaux etc..) ne pourra être considérée que comme une simple tolérance.

Le syndic pourra toujours proscrire le maintien, notamment si ces animaux portent préjudice à la propriété, à la tranqui-

llité et au repos des autres occupants du complexe, ou si leurs propriétaires n'en assument pas la garde vigilante. Les dégâts et dégradations que pourraient causer ces animaux seront à la charge exclusive de leurs propriétaires.

#### Article six - usage des appareils communs

L'emploi des ascenseurs (et du téléphone s'il y en a) ainsi que de tous appareils à usage commun des propriétaires, seront règlementés par l'assemblée générale ou les assemblées générales concernées.

#### Article sept - déménagements

Le syndic devra être prévenu au moins quinze jours d'avance de tous les emménagements ou déménagements hormis ceux qui n'interviennent qu'à l'intérieur des locaux privatifs.

Toutes dispositions seront prises avec lui pour réduire autant que possible les inconvénients et troubles qui pourraient en résulter pour les autres occupants. Tous les dégâts occasionnés par suite des déménagements seront à charge du propriétaire ou du responsable.

#### Article huit - police de l'ensemble immobilier

Le syndic est investi de tous pouvoirs de polices nécessaires et aura donc le droit de prendre toutes dispositions utiles dans les cas où le bon ordre, la bonne organisation, la propreté, l'aspect, la tranquillité et la réputation de l'ensemble immobilier seraient mis en péril par le fait de propriétaires ou occupants ainsi que de leur famille, leurs invités, domestiques, clients, ouvriers, préposés et autres ayants-cause.

Chaque occupant est responsable des troubles de jouissance et préjudices que subirait les autres occupants ou même des voisins par son fait ou celui des personnes ci-dessus énumérées. Il doit donc imposer à tous ceux dont il est légalement responsable ou avec lesquels il est en rapport dans la résidence, le respect des prescriptions de l'acte de base et du règlement général de copropriété.

#### Article neuf : charges administratives.

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

#### Article dix : ascenseurs

L'entretien et la surveillance des ascenseurs sont confiés à une firme spécialisée.

Les ascenseurs ne peuvent être utilisés pour les déménagements, sauf celui ou ceux qui seraient prévus à cet effet ou,

sauf accord du syndic et aux conditions qu'il fixera.  
Leur usage est interdit aux enfants de moins de douze ans non accompagnés.

#### Article onze : utilisation des parties communes

Les parties communes, d'une façon générale, ne peuvent être utilisées à des fins privées.  
Les halls d'entrée, les escaliers, les couloirs, paliers, devront être maintenus libres en tout temps. Il ne pourra y être accroché ni déposé quoi que ce soit. Le stationnement des vélos et des voitures d'enfants y est interdit. Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers aucun travail de ménage, tels que : brossage de tapis, literie, habits et meubles, cirage de chaussures etc..  
La responsabilité du syndic ou des occupants ne pourra être mise en cause en cas de vol ou autres faits délictueux commis dans les parties communes.

#### CHAPITRE trois : dispositions concernant les emplacements parking.

Règles d'utilisation - sous réserve de l'adoption d'un règlement particulier à l'entité parking auquel priorité serait donnée.

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

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

Ils veilleront à leurs risques et périls à éviter les vols et la détérioration intérieure du garage collectif et des box.

Il est strictement interdit à tout copropriétaire ou usager d'entreposer à l'intérieur du garage, pas plus d'ailleurs qu'à l'extérieur, des matières inflammables, de procéder dans le garage à aucune exposition, aucune publicité ou décoration ou vente publique de véhicules, sauf autorisation spéciale de l'assemblée générale.

Les appareils chargeurs de batterie sont interdits.

Le stationnement des véhicules sur les rampes et aires de manoeuvres ne peut être autorisé.

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

Certains emplacements pourraient être aménagés en box fermés ou convertis en caves ou réserves.

Le dépôt des scooters ou motocyclettes, voitures, d'enfants ou bateaux peut être autorisé par le syndic qui veillera à ce que les véhicules soient rentrés ou sortis à la main.

Les copropriétaires ou usagers devront respecter scrupuleusement les mesures qui seraient prises par l'assemblée générale ou par le conseil de gérance pour assurer la sécurité du parking pour éviter à ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité des propriétaires des autres lots privés.

L'accès au parking est interdit aux personnes ne disposant pas d'un droit de jouissance dans cette partie du complexe. L'usage de l'eau par les occupants des garages ne pourra se faire que dans les conditions à déterminer par le syndic, en accord avec le conseil de gérance ; le nettoyage de véhicules à grande eau ou à la lance est en tout cas formellement interdit, de même que le lavage sur les rampes d'accès et les aires de manoeuvre.

Les copropriétaires de garages et leurs ayants droit devront satisfaire à toutes les charges de police et de voirie. Des extincteurs d'incendie d'un type bien déterminé par le conseil de gérance, seront à placer aux frais des copropriétaires du parking.

#### CHAPITRE 4 : service de la concierge

Les services de la concierge seront déterminés par le syndic.

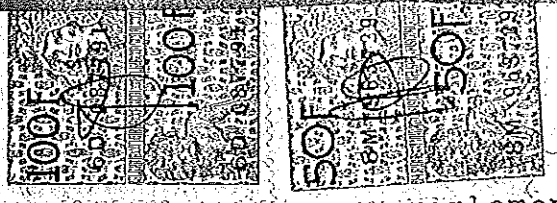
remarque :

- 1) la concierge ne peut en aucun cas, être chargée de faire des courses.
- 2) si elle est occupée dans les parties communes, elle devra laisser un avertissement à sa sonnerie.
- 3) les clefs des robinets principaux et des locaux ou gaines contenant les colonnes principales d'eau, d'électricité et autres fluides, à l'exception de celles de l'entité Banque ; seront toujours à la disposition de la concierge pour permettre de procéder en cas de besoin, aux fermetures nécessaires ; un jeu des clés devra se trouver en lieu connu des occupants du complexe, pour leur permettre l'accès sous leur responsabilité, en cas de besoin et en l'absence de la concierge.
- 4) l'organisation du travail de la concierge est de la compétence du syndic, qui devra veiller spécialement au bon déroulement de ses activités et à la succession éventuelle de ses prestations, notamment en cas de congé ou d'absence.

#### CHAPITRE 5 - baux

Le propriétaire pourra donner son bien en location ; il est seul responsable de son locataire et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire. Il peut donner mandat à son locataire de le représenter.

La location ne peut se faire qu'à des personnes d'une honnêteté incontestable.  
Les propriétaires sont tenus d'annexer aux baux le présent



acte de base et le règlement de copropriété et tous autres règlements ou décisions formant la charte du complexe. Les baux consentis par les propriétaires des biens privatifs devront contenir une clause spéciale portant que tout acte du preneur qui serait en opposition avec les dispositions du présent règlement général de copropriété ou avec celles de l'acte de base, entraînerait de plein droit et sans préjudice à tous dommages et intérêts, la déchéance du bénéficiaire 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.

Ils contiendront aussi la délégation de loyer prévue à l'article 29 ci-avant. Les baux devront contenir la déclaration par les locataires qu'ils se soumettent sous la sanction précitée, à l'obligation de remplir ponctuellement toutes les prescriptions imposées par le présent règlement notamment en matière d'assurance dont ils reconnaissent avoir pris connaissance entière.

Les propriétaires auront l'obligation d'aviser le syndic, un mois d'avance, au moins, de la date du départ de leurs locataires et seront de toutes façons responsables du paiement de toutes sommes qui pourraient être dues par leurs dits locataires à la gérance au moment du départ.

Les propriétaires doivent imposer à leurs locataires, l'obligation d'assurer convenablement leur mobilier, leurs risques locatifs et leur responsabilité civile et autres à l'égard des autres propriétaires ou des tiers. Le syndic pourra, sans avoir à motiver sa demande, exiger la communication des baux. En cas de bail verbal, les propriétaires sont tenus de remettre à leurs locataires, contre reçu un exemplaire de l'acte de base et du règlement général de copropriété et des règlements divers qui forment la charte du complexe. En cas d'inobservance de la charte par un locataire, le propriétaire après un second avertissement du syndic, est tenu de demander la résiliation du bail.

CHAPITRE VI - dispositions générales

Le présent règlement général de copropriété (statut réel et règlement d'ordre intérieur) restera annexé à l'acte de base du complexe dont il s'agit avec lequel il forme un tout. Il sera transcrit avec lui. Il est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs ainsi que pour tous ceux qui possèdent un droit de quelque nature que ce soit dans le dit complexe. Une copie complète en sera remise à tous les propriétaires qui auront l'obligation de la porter à la connaissance de leurs ayants-cause. Une expédition en sera annexée dans les contrats translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, portant sur une partie du complexe ou bien ces actes devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ce règlement de copropriété et qu'ils s'y soumettent entièrement par le seul fait d'être propriétaires, occupants ou titulaires d'un droit quelconque sur une partie du complexe. Dans chacun de ces contrats les parties devront faire élection de domicile à Liège, à défaut de quoi, ce domicile sera de plein droit élu dans le complexe.

enregistré à Liège le 3 janvier 1970  
 Vol 16 fol 89 case 18 unquantième deux toles sans renvoi.  
 V. VERMANN

ANNEXE IV

STATUT DE LA GALERIE COMMERCIALE (ENTITE MAGASINS)

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

(ne concernant l'entité banque que lorsqu'elle est expressément citée). Conformément aux dispositions du règlement d'ordre intérieur, il est présentement arrêté le présent règlement pour l'entité "magasins".

Article 1 - Assemblée des copropriétaires du groupe magasins

Cette assemblée est composée de tous les copropriétaires de cet ensemble, considéré isolément. Elle est souveraine maîtresse de l'administration des intérêts communs propres à l'entité magasin considérée isolément. Toutes les questions relatives à l'entité et à son entretien sont de sa compétence.

Article 2 - assemblée spéciale - force obligatoire

L'assemblée spéciale du groupe magasins oblige, par ses décisions, tous les copropriétaires de cet ensemble, y compris les absents, les dissidents et les incapables, ce pour les décisions concernant les parties communes spéciales du groupe.

Article 3 - assemblée spéciale - convocation - fonctionnement - validité - décisions.

Pour tout ce qui concerne la convocation et les règles de fonctionnement et de prise de décision de cette assemblée spéciale, il sera procédé mutatis mutandis de la même manière qu'en ce qui concerne l'assemblée générale du complexe et ainsi qu'il est précisé au règlement général de copropriété et d'ordre intérieur. Les modifications aux articles 11 et 21 exigent la majorité de présence et de vote prévue pour les modifications au statut réel.

Article 4 - conseil de gérance

Le conseil de gérance ou de gestion de l'entité magasins est constitué de quatre membres, élus au cours de l'assemblée générale ordinaire annuelle, plus un membre de l'entité banque, siégeant à titre consultatif. La présidence du conseil de gérance de l'entité magasins reviendra à celui qui parmi les propriétaires, possède le plus grand nombre de quotités dans cette copropriété.

Pour ce qui est des règles de fonctionnement de ce conseil, elles seront mutatis mutandis celles prévues pour le conseil de gérance du complexe.

#### Article 5 - syndic-gérant - attributions

Dans le cadre de ses attributions précisées à l'article 10 du règlement général de copropriété, le syndic-gérant est chargé de la gestion journalière des parties communes spéciales de l'entité et constitue l'intermédiaire direct entre les occupants d'une part, le conseil de gestion et l'assemblée générale d'autre part.

#### Article 6 : charges communes spéciales à l'entité magasins

Parmi les charges communes spéciales à l'entité magasins, sont rangées, sous réserve de ce qui est dit ci-après, la présente énumération étant exemplative et non limitative :

- a) les dépenses afférentes au nettoyage, à l'entretien, à la réparation et au renouvellement des parties communes spéciales à l'entité, notamment les escalators et ascenseurs.
- b) les frais d'administration et du conseil de gestion de l'entité.
- c) les gages des femmes à journée engagées par le gérant pour l'entretien de l'entité.
- d) les frais de consommation d'eau et d'électricité des compteurs communs, les frais de chauffage des parties communes spéciales ou faisant l'objet d'un droit de jouissance exclusif.
- e) les primes d'assurances suivantes : assurance de l'entité contre les risques d'incendie et risques accessoires dont dégâts des eaux ; assurance responsabilité civile.
- f) toutes indemnités éventuellement dues par la copropriété de l'entité.
- g) tous les impôts et taxes susceptibles de frapper les choses communes spéciales.
- h) les frais des installations relatives à la protection ou la détection de l'incendie selon la répartition faite par le constructeur ou par l'assemblée générale de l'entité magasin.

Ces charges se répartissent proportionnellement aux droits de chacun des copropriétaires dans la copropriété spéciale ou particulière, sur la base des quotités attribuées à chaque lot privé dans son titre de propriété, sauf dérogations expresses résultant de l'acte de base.

### Article 7 : charges communes ; répartitions particulières

Si une installation de sprinklage et/ou de détection d'incendie est prévue pour les galeries commerciales, les frais d'utilisation et d'entretien seront répartis entre les seuls propriétaires de l'entité magasins c'est-à-dire à l'exclusion de la Banque, en fonction de leurs quotités dans la copropriété spéciale. Si certains magasins se branchaient sur cette installation, ils interviendraient en outre personnellement dans les frais en fonction du nombre de pommes d'arrosages dont ils disposent dans leur bien privatif.

### Article 8 - obligations particulières

Le présent règlement n'exempte pas les propriétaires, occupants ou exploitants de l'entité d'aucune des obligations souscrites par eux en vertu de leurs baux ou de leurs contrats particuliers ou de tous autres règlements ou conventions conclus par eux ou s'imposant à eux, pour autant que ces baux, contrats, règlements ou conventions prémentionnées ne soient pas en contradiction avec le présent règlement d'ordre intérieur particulier à l'entité. En cas de contradiction, c'est toujours le règlement propre au groupe qui prime toutes autres conditions particulières, lesquelles devront, le cas échéant, être adaptées au présent.

### Article 9 - modifications

Le présent règlement d'ordre intérieur, pris dans l'intérêt de tous les occupants, à savoir : propriétaires, locataires, exploitants ou emphytéotes de l'entité pourra être complété ou modifié par l'assemblée spéciale statuant à la majorité des quatre vingts pour cent des voix. Ce règlement d'ordre intérieur n'annule pas, mais complète ce qui est prévu au règlement général de copropriété du complexe, et au règlement général d'ordre intérieur.

Tous les amendements seront notifiés par écrit aux propriétaires et/ou occupants de l'entité.

### Article 10 - usages et règlements

Chaque commerçant, propriétaire ou locataire respectera scrupuleusement les lois, arrêtés et règlements ainsi que les usages relatifs à la police du commerce, et à la loyauté des transactions commerciales. Il devra en outre, satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie.

### Article 11 - destination des locaux

Les locaux de l'entité sont destinés exclusivement à l'exploitation commerciale. Le logement de personnes y est interdit, sauf en ce qui concerne éventuellement la garde de la Banque ou de l'entité magasins.

Le conseil de gestion avec l'accord du syndic, pourra exceptionnellement déroger à cette règle dans des cas bien déterminés.

Article 12 - éclairage

Les galeries couvertes seront éclairées, tous les jours, sans interruption de neuf heures à vingt et une heures, au moyen d'un éclairage normal d'exploitation. En dehors de ces heures, un éclairage d'appoint sera assuré pour y permettre la circulation sans danger.

Article 13 - tenue du centre commercial

Aucune activité susceptible d'y troubler l'exploitation normale des commerces dans l'entité ne sera tolérée en quelque endroit que ce soit de l'entité.

En conséquence, seront interdits : le colportage, les ventes à la criée, les discours publics, les meetings, la distribution de tracts, de prospectus et de publications de toutes espèces ainsi que de tous objets quelconques, les réunions et activités, à l'exception de celles qui seraient en rapport avec l'exploitation commerciale de l'entité ou de celles qui seraient expressément autorisées par le conseil de gérance et de celles exercées dans les zones privatives de la galerie qui figurent sous hachuré bleu au plan du rez-de-chaussée.

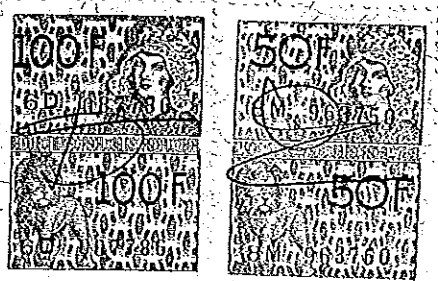
Aucun commerçant ne pourra encombrer les voies publiques, les jardins, les emplacements de parcage pour voiture et autres lieux à usage commun, ni y laisser séjourner un objet quelconque étranger à ces lieux.

Le gérant aura le droit d'organiser avec l'accord du conseil de gérance, et de l'ASBL dont question ci-après, toutes activités de nature à promouvoir le bon renom de l'entité ou à contribuer à de meilleures relations publiques dans le cadre de la promotion commerciale de ladite entité. Il établira un budget dans ce sens en accord avec le conseil de gérance et l'ASBL dont question ci-après. Le budget d'animation de l'entité magasin constitue une charge commune à l'entité magasins le dit budget sera géré par une ASBL qui aura pour objet la promotion du complexe Opéra et à laquelle pourront adhérer toute personne juridique ou physique, soit en tant que propriétaire, soit en tant que titulaire d'un droit réel de jouissance, soit en tant qu'utilisateur de lot privé dans le complexe.

Article 14 - tenue des magasins

Chaque commerçant devra assurer à son magasin une tenue qui concourt à conférer et à maintenir le bon standing de l'entité. Il devra, en outre, toujours offrir des assortiments et des services répondant aux besoins de la clientèle.

L'exposition et la vente d'articles sont formellement



interdites à l'extérieur des magasins, sauf accord préalable du conseil de gérance.

Les postes récepteurs de radio et de télévision, les hauts-parleurs et autres appareils sonores privés sont autorisés ; ils devront toutefois être installés de manière telle qu'ils ne puissent être entendus en dehors des magasins. Ils se conformeront en outre aux dispositions du règlement général de copropriété.

Par dérogation, il est toutefois prévu qu'après décision à cet effet, par le conseil de gestion, les galeries couvertes pourraient être sonorisées à l'aide de haut-parleurs dans un but de promotion commerciale. Dans ce cas, les frais de cette installation constitueraient une charge commune spéciale à l'entité et chaque magasin pourrait s'y raccorder.

De même, chaque exploitant devra faire en sorte qu'aucune odeur désagréable n'émane de son magasin ou de ses annexes. Il est interdit aux copropriétaires, occupants ou locataires de détenir des animaux à l'intérieur de l'entité. Toutefois, mais à titre de simple tolérance, la présence d'un chien, d'un chat ou d'un oiseau sera autorisée pour autant qu'elle n'occasionne aucun trouble dans l'entité. Le conseil de gérance sera seul juge en la matière.

Il est interdit à quiconque de jeter des produits corrosifs ou agglutinants dans les égouts et les canalisations.

#### Article 15 - entretien privatif

Chaque occupant a l'obligation d'entretenir à ses frais, les parties privatives qu'il occupe tant à l'extérieur qu'à l'intérieur.

En cas de carence, le gérant pourra être autorisé par le comité de gérance à prendre les mesures d'office qui s'imposent ce à charge du propriétaire défaillant.

Dans le cadre de cette obligation, il effectuera sans retard toutes les réparations et remplacements nécessaires, quelle que soit la cause des détériorations.

Il veillera notamment à ce que les façades de son magasin soient maintenues en parfait état de propreté et d'entretien. Les travaux extérieurs de nettoyage et d'entretien seront faits tous les matins avant neuf heures, afin de ne pas gêner la circulation de la clientèle.

Le nettoyage des vitrines ne pourra être effectué que par les exploitants, ou leurs employés, ou par une firme agréée par le syndic.

Tous ces travaux pourraient être exécutés, le cas échéant, par des firmes spécialisées travaillant pour le compte du groupe dans son ensemble. Si tel était le cas et en fonction de la décision de l'assemblée générale de l'entité magasin, tous les occupants ou exploitants auraient l'obligation de recourir aux services de la firme en question et la dépense en résultant constituerait une charge commune spéciale à répartir entre tous co-propriétaires ou locataires.

#### Article 16 - suspension d'activité

A l'exception des vacances annuelles, qui constituent une obligation légale, toute suspension de l'activité commerciale dans un local privatif est en principe interdite. Dans le cas de force majeure entraînant une suspension de cette activité, l'éclairage du magasin et le maintien des étalages devront toutefois être assurés. Le syndic pourra lui-même prendre, aux frais des intéressés, toutes dispositions utiles pour assurer cet éclairage et il pourra le cas échéant, utiliser d'office la vitrine à des fins publicitaires conformes à la promotion commerciale de l'entité.

#### Article 17 - publicité - mutation de biens

La vente ou la location de locaux privatifs ne pourra être annoncée à l'intérieur de l'entité qu'à l'intervention du gérant et à l'aide d'affiches dont celui-ci déterminera le modèle; L'apposition de toutes autres affiches est interdite, sauf dans le cas où la loi en fait une obligation et sous réserve des décisions que pourrait prendre le conseil de gestion.

#### Article 18 - ordures

Chaque exploitant de l'entité sera tenu de déverser les immondices avant neuf heures du matin dans les bacs collecteurs prévus à cet effet. En dehors des heures prévues pour leur enlèvement, les déchets de toute espèce seront conservés à l'intérieur de locaux privatifs. Les poubelles ou bacs collecteurs ne pourront, en aucun cas, être trainés sur le sol; ils devront être soit portés, soit véhiculés par un chariot muni de roues en nylon ou en caoutchouc. Ces stipulations ne seront pas d'application dans le cas où un exploitant aurait un accès extérieur privatif donnant sur la voirie publique.

#### Article 19 - sécurité incendie

Un règlement particulier sera élaboré à cet effet par le promoteur, et obligatoire pour tous les copropriétaires du complexe.

#### Article 20 - surveillance

Des rondes seront effectuées durant chaque nuit, ainsi que les dimanches et jours fériés. Elles seront assurées, soit par l'intermédiaire d'une société spécialisée dans ce genre de prestations, soit par personnel spécialement recruté ou désigné à cet effet par le syndic.

Les frais de ces prestations constitueront une charge commune spéciale à supporter par chaque propriétaire au prorata de ses quotités communes spéciales dans l'entité.

#### Article 21 - enseignes - publicité

##### A. Enseignes

La surface extérieure des enseignes ne pourra excéder un

gabarit délimité par une bande d'environ vingt cinq centimètres à partir du bas du linteau, qui devra rester apparente, par un recul d'environ dix centimètres de part et d'autre des têtes de mur et par le bas de la grille de ventilation à condition de ne pas gêner le bon fonctionnement de celle-ci. La surface totale occupée par les enseignes n'excèdera pas soixante pour cent de la surface du linteau, grille comprise.

L'épaisseur des enseignes ne peut excéder quinze centimètres par rapport au plan des linteaux en briques. Il est permis de disposer les enseignes perpendiculairement au linteau ; dans ce cas, ce linteau servira d'unique support et la saillie des enseignes ne pourra dépasser septante centimètres, les limites supérieures et inférieures étant définies par des perpendiculaires aux limites du gabarit définies ci-dessus.

L'épaisseur de ces gabarit perpendiculaires ne dépassera pas quinze centimètres et elles seront placées le plus près possible du centre du linteau.

B. Calicot - publicité temporaire

Le faux plafond de la galerie intérieure sera conçu de telle sorte que l'on puisse y suspendre des calicots et autres accessoires publicitaires temporaires.

Dans le but d'harmoniser la décoration de la galerie, ces calicots ou accessoires seront tous semblables ou auront tous un même thème ; leurs dimensions seront comprises dans un gabarit d'environ 1m00 sur 1m40. Ils seront suspendus uniquement au faux plafond, dans les réservations prévues à cet effet.

Les calicots et autres supports publicitaires provisoires ne pourront en aucun cas gêner le système d'éclairage ou de ventilation de la galerie.

C. Magasins à rue

Les magasins disposant d'une vitrine à rue respecteront les mêmes règles qu'édictees ci-avant en ce qui concerne les enseignes. Ils disposeront en outre, sur la poutre du support de la façade de possibilités publicitaires qui seront définies ultérieurement par le constructeur et l'architecte, avant la réception définitive des parties communes générales de l'entité magasins.

Le constructeur, jusqu'à la vente du dernier lot privé et ensuite le conseil de gérance, devront toujours être consultés au sujet du style de publicité envisagée.

Jusqu'à la vente du dernier lot privé, le promoteur se réserve souverainement le droit de modifier seul les dispositions qui précèdent et d'établir un plan général de publicité.

Article 22 - manutention des marchandises

Les chargements ou déchargements de marchandises et de

57  
24

matériel à l'intérieur du mall devront se faire avant dix heures du matin.

Tout l'équipement de manutention et de transport utilisé sur les surfaces communes ne pourra être actionné que manuellement ou électriquement et sera obligatoirement muni de roues en caoutchouc ou en matériau synthétique évitant les griffures.

Le stationnement de véhicules dans les voies d'accès à l'entité ne sera autorisé que le temps nécessaire au chargement et au déchargement. Ce temps sera toujours réduit au strict minimum.

Article 23 - matières dangereuses

Voir règlement particulier de sécurité (annexe V)

Article 24 - emménagements - déménagements

Les emménagements et déménagements dans l'entité ne pourront être effectués qu'aux jours et heures indiqués par le gérant, et ce, conformément à ce qui est précisé à l'article 7 du chapitre I du titre II du règlement général de copropriété.

A cette fin, le gérant sera avisé de tout déménagement quinze jours d'avance.

Le gérant pourra s'opposer au déménagement de tout propriétaire qui n'aurait pas, au préalable, apuré ses comptes.

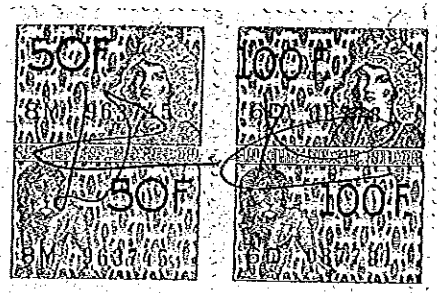
Les emménagements et déménagements s'effectueront aux risques et périls de celui qui les accomplit, lequel devra, le cas échéant, indemniser les autres propriétaires pour les dégâts qu'il occasionnerait.

Article 25 - transformations - travaux importants

En cas de travaux dans un local privatif, ceux-ci devront être effectués conformément aux dispositions du règlement général de copropriété, en ces matières.

L'entrée et la sortie des matériaux y afférents devront se faire conformément à l'article 23 du présent règlement.

Sauf en cas de nécessité absolue, requérant l'accord préalable et écrit du gérant, aucun travail de réaménagement, de transformation ou d'entretien important, tant extérieur qu'intérieur, ne sera admis pendant les mois d'octobre, novembre et décembre.



74

L'intérêt de cette restriction est de présenter au public pendant ces périodes particulièrement importantes pour la vente, un centre commercial dont l'aspect soit le plus avenant possible.

Article 26 - désaccord - procédure

1) en cas de désaccord au sujet de l'interprétation du règlement d'ordre intérieur de l'entité magasins, la question sera d'abord soumise au conseil de gérance.

2) en cas ou le différend ne serait pas aplani par le conseil de gérance, il sera soumis à l'assemblée spéciale des copropriétaires de l'entité, laquelle statuera à la majorité de quatre vingts pour cent des voix.

3) si le litige subsiste après cette intervention, il sera fait application des dispositions du règlement général de copropriété.

Article 27 - banque - rappel

Le ou les propriétaires, locataires ou emphytéotes de l'entité Banque, jouissent à l'intérieur de leur bien privatif, de l'autonomie de gestion la plus complète, y compris en ce qui concerne la publicité, l'apposition d'affiches etc..

Article 28 - jonction vers la rue des Dominicains - RAPPEL

Il est expressément rappelé que l'entité commerciale devra se conformer aux dispositions de l'acte du vingt et un avril mil neuf cent septante quatre, reçu par le notaire Detienne de Liège, dispositions reprises sous le titre " servitudes, chapitre II de l'acte de base.

enregistré à Liège G, le 3 jan 1980  
Vol 16 fol 89 car 18 neu fol 101 semi-encas  
Regu: 225 francs U. VERHAARD

ANNEXE V

REGLES GENERALES RELATIVES A LA CONSTRUCTION ET A LA VENTE  
DES BIENS PRIVATIFS COMPOSANT LE COMPLEXE  
AINSI QU'AUX DIVERSES SITUATIONS JURIDIQUES QUI EN SONT LES  
COROLLAIRES.

Remarque préalable : Les dispositions de la présente annexe ne s'appliquent à l'entité Banque que lorsque celle-ci est expressément citée. Le propriétaire de l'entité Banque devra obligatoirement être consulté par le constructeur et marquer son accord sur toute modification qui concernerait sa propriété proprement dite ou l'exploitation commerciale de celle-ci. Toutefois, cet accord ne sera pas requis en ce qui concerne les extensions résultant du programme de construction n'affectant pas le statut de l'entité banque tel qu'il résulte du présent acte.

A. REGLES ET PRESCRIPTIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

Article I - mesurages

Une différence de cinq pour cent entre les cotes des plans et les mesures réellement relevées sera toujours tolérée sans qu'il y ait lieu à indemnité de part ni d'autre.

Article 2 - équipements

Les meubles d'équipement figurent sur les plans à titre purement documentaire.

Article 3 - cahier des charges

Le complexe résidentiel et commercial est régi par le cahier des charges dressé par l'Atelier d'Architecture Fernand Crahay, 66 rue Côte d'Or à Sclessin Liège, et pourra être consulté au bureau dudit architecte. Chaque acquéreur de bien privatif recevra, lors de la signature de la convention de vente, un descriptif relatif aux biens acquis.

Article 4 - caves

Si le constructeur décide la réalisation de caves, il se réserve le droit de ne pas attribuer de cave à un bien privatif ou d'en attribuer plusieurs à un autre ou encore, un certain nombre pour les besoins communs. Aucune quotité dans les parties communes générales ou spéciales n'est attribuée aux caves qui dépendent et font partie intégrante du bien privatif auquel elles sont rattachées. La dimension, la disposition et la numérotation des caves pourront en tout temps être modifiées par le constructeur en fonction des exigences de la construction.

Article 5 - sécurité

Le constructeur s'engage à prendre dans le cadre des dispositions administratives faisant l'objet du permis de bâtir, vanté à l'acte de base, toutes les précautions prescrites par les autorités administratives compétentes en ce qui concerne la lutte contre l'incendie et à pourvoir le complexe des installations prescrites à cet effet. Toutefois, les impératifs d'exploitation commerciale seront de la responsabilité exclusive de l'exploitant et/ou occupant

et ceux relatifs à l'entité Banque de la responsabilité exclusive de son propriétaire.

#### Article 6 - variantes

Les divers biens privatifs décrits au présent acte et composant ensemble la partie du complexe dont la construction est actuellement projetée pourront être aménagés, modifiés dans leur consistance, leur superficie et leur composition, leur nombre et leur emplacement, ce par décision du constructeur agissant seul, jusqu'à réception définitive des parties communes.

De ce fait, la désignation et la description définitives de ces biens ne seront établies que dans l'acte authentique qui constatera leur première mutation.

Il en est ainsi en ce qui concerne les biens composant les groupes parking, magasins, bureaux et appartements, dont le nombre, l'affectation à tel usage et la configuration à l'intérieur des zones décrites au présent acte s'établiront au fur et à mesure des ventes et en tenant compte de tous les impératifs de l'entreprise.

Il résultera nécessairement de ces découpages et adaptations des modifications affectant la configuration, la disposition et la superficie des parties communes générales et spéciales qui de ce fait ne figurent qu'à titre indicatif aux plans faisant l'objet de l'annexe II du présent acte.

Le constructeur se réserve dès lors le droit de modifier le nombre de parking, d'aménager des emplacements en box ou les réserves en parking et réciproquement.

A cet effet et dès à présent, il est prévu que les futurs acquéreurs de biens privatifs, par le seul fait de leur acquisition, donnent au constructeur, la société anonyme Imosa, procuration qui sera confirmée dans leur acte authentique d'achat, en vue de modifier si besoin en était, le présent acte de base et ses annexes de manière à le mettre en concordance avec la situation réelle après construction et vente de tout ou partie des biens privatifs composant le complexe tel que défini à ce jour et ultérieurement.

#### Article 7 - modification aux plans

En exécution de ce qui est dit à l'article 6 ci-avant, le constructeur se réserve d'apporter seul des modifications aux plans originaux pour tous ou certains niveaux du complexe, sans modifier la composition des lots vendus.

Le constructeur se réserve cette faculté jusqu'à la vente du dernier lot privatif et au plus tard jusqu'à l'agrégation définitive du complexe, ultérieurement, les décisions à prendre en ce qui concerne ces modifications devront être prises par les assemblées générales concernées aux conditions de présence et de majorité prévues pour les modifications au statut réel.

Article 8 - suppression de lots privés

Dans le cadre du programme de construction du complexe, le constructeur se réserve le droit, sans porter préjudice aux droits acquis, d'apporter toutes modifications aux lots privatifs et aux parties communes générales et spéciales prédécrites. Il se réserve de même de supprimer tout ou partie des biens privatifs et des parties communes générales ou spéciales décrites ci-avant.

Il se réserve donc le droit de supprimer certaines parties actuellement prévues comme privatives et de les attacher ou affecter à la copropriété générale ou spéciale ou encore à un ensemble de lots privés et réciproquement le droit de détacher des parties communes générales ou spéciales de certains locaux pour les affecter à d'autres parties communes ou à des lots privés.

A ces effets, tous les copropriétaires donneront dans leur acte d'achat, par leur adhésion aux présentes, mandat irrévocable se poursuivant même post mortem, à la société anonyme Imosa, constructeur, aux fins de ratifier pour eux et en leur nom, gratuitement et sans frais, s'il était nécessaire, les opérations juridiques qui constateraient ces opérations, y compris les éventuelles modifications des quotités dans les parties communes générales et spéciales attachées aux lots privatifs supprimés ou dont la configuration et ou la superficie originaires auraient été transformées. En conséquence de ce qui précède, toutes les ventes de parties communes (terrain et constructions) seront toujours affectées de la condition résolutoire de rétrocession au profit de lots privés à créer ultérieurement.

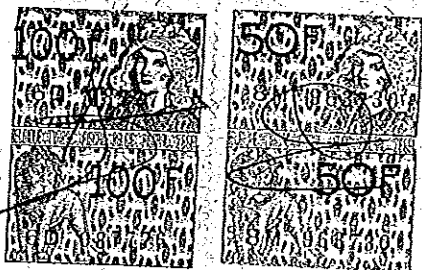
Article 9 - réunion de biens privatifs

La réunion d'un bien privatif avec un autre bien privatif contigu, ou d'un niveau supérieur ou inférieur, peut être effectuée. Cette réunion se fera sur avis favorable de l'architecte et du constructeur, suivant les directives de l'architecte, pour autant que l'état des constructions le permette et aux frais exclusifs du ou des propriétaires intéressés à qui incombera la responsabilité des travaux et de leurs suites.

Les lots ainsi réunis pourront être séparés dans la suite, moyennant les mêmes autorisations, charges et responsabilité soit pour leur rendre leur consistance primitive, soit pour leur donner une nouvelle configuration.

En conséquence, la composition réelle et définitive des biens privatifs et des quotités de parties communes qui y sont afférentes ne se trouveront définitivement fixées que dans l'acte d'acquisition de chaque propriétaire.

Article 10 - modification dans la configuration des parties communes générales, spéciales et privatives du complexe



Outre ce qui est dit à l'article 6 ci-avant, 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 compétente, ou si pareille modification résultant de l'extension du complexe sur des terrains ou des immeubles voisins, le constructeur pourra modifier la configuration, la composition, la consistance, l'implantation et la surface des parties et installations communes générales ou spéciales ou de créer de nouvelles installations et parties communes générales, spéciales ou privatives, de créer ou de supprimer des communications entre parties communes et parties privatives, de décider de l'affectation ou de la non affectation de services ou appareillages communs à tout ou partie des lots privés.

En ce cas, si besoin est, les quotités afférentes à chaque propriété privative dans les parties communes générales et spéciales pourraient être révisées et les copropriétaires devront apporter éventuellement leur concours si la procuration dont question ci-avant se révélait insuffisante 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, le constructeur se réserve le droit, jusqu'à l'agréeation définitive des parties communes, d'apporter toutes modifications aux façades, aux accès à la toiture, de créer toute communication extérieure, pour autant que ces modifications soient justifiées dans le chef du constructeur. Il se réserve le droit d'augmenter le nombre des étages. Dans ce cas, le nombre de quotités dans la copropriété générale ou spéciale qui auront été vendues avec des lots antérieurement réalisés sera réduit proportionnellement ; les dites ventes étant dès à présent affectées d'une condition résolutoire dans la mesure nécessaire à la rétrocession des quotités à attacher aux lots privés nouveaux ou agrandis. Il se réserve dans les mêmes conditions le droit de modifier en plus ou en moins l'assiette du complexe telle qu'elle résulte du présent acte.

#### Article 11 - modification des matériaux employés.

Le constructeur se réserve le droit d'apporter en cours de construction les changements qu'il jugerait utiles ou nécessaires ou de remplacer certains matériaux par d'autres, de qualité égale ou supérieure et de valeur esthétique équivalente.

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

désigné etc..

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 et à son aspect architectural ou d'entraîner pour les parties privatives et les parties communes y afférentes des différences de mesurage de plus de cinq pour cent.

#### Article 12 - modifications dans les parties privatives

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.

Ces changements, même s'ils sont acceptés par le constructeur, ne pourront avoir pour effet de retarder, ni l'exigibilité des tranches normales de paiement, ni l'avancement régulier des travaux, notamment toutes contestations quant au coût des modifications ou quant à des considérations techniques ne pourront être invoquées par un acquéreur pour surseoir au paiement des tranches exigibles.

De même, pour ne pas nuire à la copropriété et si les parties ne réussissent pas à se mettre d'accord dans un mois à dater de la première offre de prix, pour modification, le constructeur aura le droit de faire parachever le bien privatif 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. Sauf convention contraire, un montant de dix neuf pour cent sera retenu sur tous travaux ou fournitures non effectués ou délivrés à la demande de l'acquéreur.

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

Ces modifications ou travaux supplémentaires feront l'objet d'une commande écrite et signée pour accord par les intéressés et le constructeur.

Il ne sera donné aucune suite si le bon n'est pas signé.

Le coût de ces modifications ou travaux supplémentaires, sera réglé directement entre le client et le constructeur, sauf convention contraire et ce, dès le début de l'exécution de ces modifications et travaux supplémentaires.

#### Article 13 - Liaison du complexe à des immeubles voisins

Le constructeur se réserve, lors de la construction éventuelle d'autres immeubles joignant, de faire communiquer entre elles telles parties communes de manière à en faire un usage commun.

Dans ce cas, le constructeur déterminera seul la répartition des charges d'entretien et de réparation de ces parties communes ou d'usage commun mises en communication en veillant à opérer cette répartition de manière équitable entre tous les usagers et sans aggraver, dans la mesure du possible, le coût des charges supporté par les copropriétaires. Toutefois, les charges de l'entité Banque ne pourront être majorées sans son accord.

#### Article 14 - Direction des travaux - Visites de chantier

L'architecte prédésigné ou ses délégués ont la direction des travaux jusqu'à l'agrément définitive du complexe. Pour des raisons de sécurité et de bonne tenue des chantiers, le nombre de visites des acheteurs, qui seront effectuées sous leur entière responsabilité, est limité au nombre de tranches de paiement suivant précisions reprises à l'acte authentique de vente. Cette disposition ne s'applique pas à la Banque. Les remarques formulées à la suite de ces visites ne pourront être adressées qu'au constructeur.

A l'exception des dispositions ci-dessus, seuls le constructeur et l'architecte auteur des plans, ou leurs délégués et les entrepreneurs adjudicataires, auront accès au chantier pendant la durée des travaux.

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 du constructeur, qui se réserve le droit de l'accepter ou de le rejeter. Cette disposition vise également l'entité Banque.

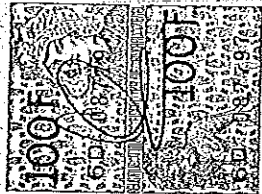
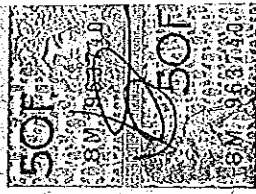
#### Article 15 - décoration privative

Il est spécialement stipulé que les peintures intérieures ainsi que la décoration des murs et plafonds, s'ils sont prévus, doivent être envisagés 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.

Les fissures normales de tassement et de retrait, de même que la restauration des peintures, y compris les plafonds et papiers peints, ainsi que les menuiseries ne peuvent être mises à charge du constructeur lors de la réception définitive, celui-ci est tenu cependant de réparer des mouvements très importants qui pourraient se produire à cause du tassement de l'immeuble.

Il est donc conseillé aux acquéreurs de ne pas engager des travaux coûteux de décoration avant la dite réception définitive.



61  
74

Tout occupant des magasins constituant la galerie commerciale devra soumettre à l'approbation des architectes du complexe et ce, jusqu'à la réception définitive, les plans d'aménagement et de décoration ainsi que de rénovation de leurs locaux privatifs. Ultérieurement, cet agrément sera du ressort du conseil de gérance, sous réserve de l'approbation des autorités compétentes.

#### Article 16 - contrats

Sauf conventions contraires, lors de la livraison des biens privatifs par eux achetés, les acquéreurs autres que le propriétaire de l'entité Banque, devront reprendre et continuer jusqu'à leur expiration, les contrats conclus par le constructeur pour compte de la co-propriété soit avec la compagnie d'assurance, soit avec les sociétés pétrolières ou distributrice du gaz, soit avec la Banque pour la fournitures de calories et de frigories, soit avec les sociétés chargées de la vente ou de la location des compteurs d'eau, calorimètres, extincteurs ou autres et celles chargées de l'entretien des ascenseurs, du nettoyage des parties communes, la présente énumération étant exemplative et non limitative.

#### B. REGLES ET PRESCRIPTIONS RELATIVES A LA VENTE DES BIENS PRIVATIFS.

Sauf dérogations résultant des conventions particulières avenues entre parties, ou de dispositions légales, les règles suivantes seront d'application en ce qui concerne la vente des biens privatifs.

#### Article 17 - vente

Les biens privatifs composant le complexe, tels qu'ils sont déterminés à l'acte de base ou qu'ils résulteront de toute subdivision ou fusion ultérieure, sont destinés à la vente. Chacun de ces biens possède une quote-part dans les parties communes générales, en ce compris le terrain d'assiette et une quote part dans les parties communes spéciales du groupe dont il fait partie.

Les ventes pourront être réalisées soit en cours de construction, soit après construction et parachèvement.

#### Article 18 - règles générales relatives à toutes les ventes

Toutes les ventes de biens privatifs situés dans le complexe sont soumises aux règles et modalités ci-après, qui constituent, les conditions générales des dites ventes.

#### Article 19 - paiement des prix

Le montant des prix de la quotité de terrain et de la construction des parties privatives et des parties communes y afférentes, additionnés, formera le montant total des sommes à payer par l'acquéreur au constructeur et au propriétaire du

terrain. Le constructeur déterminera les modalités de paiement de ce prix.

Toutes sommes relatives aux travaux de construction, devront être payées franches et exemptes de toutes retenues et d'impôts mis ou à mettre, en bonnes espèces ayant cours légal en Belgique, chez le constructeur.

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 d'un même lot, sont solidaires et indivisibles entre-eux, 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, à un taux de trois pour cents supérieur au taux d'intérêt légal à celui imposé par la Banque Nationale de Belgique pour les prêts et avances sur effets publics, autres que les certificats de trésorerie, avec un minimum de douze pour cent l'an, depuis l'échéance jusqu'au paiement.

Les paiements devront être exécutés sans compensation opposables, même si l'acheteur emprunteur est créancier à l'égard du constructeur, de dommages et intérêts pour quelques raisons que ce soit.

En outre, après un commandement resté infructueux durant trente 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 un pour cent par mois, depuis le commandement jusqu'au paiement.

La raison en est que, dans un immeuble divisé selon le régime de la copropriété, le défaut de paiements doit être sévèrement sanctionné, la carence dans les paiements risquant de nuire à la collectivité.

Pour sûreté et garantie du paiement du solde du prix de vente, Monsieur le conservateur des hypothèques prendra comme de droit, et sauf dispense du constructeur, inscription d'office au profit du constructeur, ce qui conservera à celui-ci le privilège, l'hypothèque et l'action résolutoire.

L'acquéreur ne pourra aliéner, ni hypothéquer son bien avant d'avoir réglé intégralement le prix de vente, et le prix de l'entreprise.

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

1) le montant des fonds empruntés soit suffisant pour permettre à l'acquéreur de payer intégralement les prix et frais de son acquisition.

2) le bailleur de fonds accepte la délégation donnée par

l'acquéreur au profit du constructeur sur le montant emprunté de manière telle que les fonds soient remis à ce dernier directement par le bailleur de fonds au moment des échéances des prix.

En cas de défaut de paiement et après un commandement resté infructueux durant trente jours, le constructeur 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 et notamment la vente sur saisie exécution immobilière.

Le constructeur aura également, dans ce cas, le droit de faire vendre tous les biens meubles et immeubles de l'acquéreur, sans devoir justifier l'insuffisance de la valeur du bien hypothéqué et ce, par dérogation aux dispositions des articles 1563 et suivants du code judiciaire, et cela, simultanément ou non avec la vente sur saisie du bien hypothéqué.

Il est expressément prévu et accepté par les copropriétaires acheteurs, que la mise à disposition c'est-à-dire la remise des clefs par le constructeur, est subordonnée au paiement complet du prix et de ses accessoires, ainsi que des frais de raccordements, 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.

Article 20 - taxe de bâtisse

Le propriétaire de l'entité Banque a acquitté la taxe de bâtisse afférente à l'immeuble déjà érigé. Chaque propriétaire supportera la taxe de bâtisse afférente à ses lots privés dans les nouvelles constructions.

Article 21 - livraison

Le délai de livraison mettant le lot vendu en état de parachèvement quant à ses parties privatives résulte du présent acte ou est fixé à l'acte de vente.

Il est compté en "jours de travail effectifs".

Ne sont pas considérés comme tels :

- 1) les samedis, dimanches et jours fériés légaux.
- 2) les jours de vacances annuelles.
- 3) les jours pendant lesquels le travail a, par suite d'intempéries ou de leurs conséquences, été rendu impossible pendant quatre heures au moins.
- 4) les périodes de gel.

Les délais de livraison seront prolongés du nombre de jours perdus par suite de cas fortuits ou de force majeure (grève, lock out, guerre, troubles, pluies persistantes, gelées ou tous autres événements indépendants de la volonté du constructeur) ou tout événement constituant un obstacle humainement insurmontable à l'exécution normale des obligations du constructeur.

La suppression temporaire des travaux pour cause de force

majeure entraîne de plein droit et sans indemnité, prolongation du délai de livraison, augmenté du laps de temps normalement nécessaire à la remise en route du chantier.

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

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

Il en sera de même en ce qui concerne la bonne fin des travaux (article 27)

#### Article 22 - compteurs, cautions

La fourniture, le placement et le raccordement des compteurs (eau, gaz, électricité et éventuellement, raccordement au 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.

Si le promoteur fait l'avance du coût des raccordements, il le réclamera aux acquéreurs.

#### Article 23 - Ossature en béton

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 Monsieur l'Architecte Fernand Crahay.

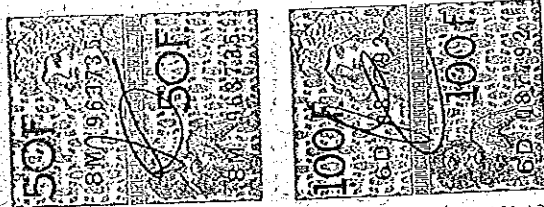
#### Article 24 - Garanties

Après réception provisoire des parties communes ou privatives, le constructeur ne sera plus tenu des vices apparents, conformément à l'article 1642 du code civil. Il restera toutefois tenu 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'il reçoit d'eux.

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

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

La garantie prend cours à la date de la réception provisoire et prend fin automatiquement à l'expiration des délais ci-dessus.



Elle est limitée au remplacement ou à la réfection des ouvrages et appareillages défectueux, à l'exception de toutes indemnités quelconques.

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.

#### Article 25 - bonne fin des travaux

Etant donné le caractère indivisible de la construction et le fait que l'exécution intégrale des travaux intéresse la masse des copropriétaires, aucun futur propriétaire ne pourra, de sa seule autorité, résilier le contrat intervenu avec le vendeur-constructeur, lequel se reconnaît responsable envers les autres propriétaires de la défaillance d'un de ses contractants.

Remarque : Les mots réception et agréation sont employés indifféremment dans les articles qui suivent.

#### Article 26 - réception des parties privatives

a) la réception des parties privatives comprend une réception provisoire, ainsi qu'une réception définitive. Chaque réception fait l'objet d'un procès-verbal signé par les parties, sauf dérogations prévues ci-après, sous f) et g).

La réception définitive du bien privatif sera acquise dès que les divers manquements ou malfaçons éventuellement constatés au procès-verbal de réception provisoire auront été corrigés par le constructeur, ce qui sera possible dès avant la réception définitive des parties communes.

Un procès-verbal de réception définitive sera établi contradictoirement au plus tôt douze mois après la réception provisoire, pour autant que les parties communes permettent une habitabilité normale.

b) La réception provisoire n'a pas pour but uniquement de constater la fin des travaux, mais elle couvre les vices qui sont apparents au moment de la réception provisoire.

c) Les délais de garantie, y compris celui prévu par les articles 1792 et 2270 du code civil commencent à courir à partir de la réception provisoire.

d) Le constructeur invitera l'acheteur à procéder à la réception provisoire ou définitive suivant le cas.

e) le refus de réception par l'acheteur est notifié endéans les cinq jours et avant toute prise de possession, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au constructeur.

f) toutefois, et sans preuve contraire, l'acheteur qui occupe ou qui utilise le bien est présumé en accepter tacitement la

réception provisoire.

g) l'acheteur est présumé agréer les travaux provisoirement ou définitivement selon le cas, s'il a laissé sans suite la requête écrite du constructeur d'effectuer la réception à une date déterminée et si, dans le quinze jours qui suivent la sommation que celui-ci lui en aura faite par exploit d'huissier, il a omis de comparaître à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception.  
Les frais de sommation du constat et de la signification seront à la charge de l'acheteur.

h) ne peuvent faire obstacle à la réception provisoire ;  
- les retouches éventuelles à exécuter aux peintures, enduits, plafonnages, tapissage, carrelage, parquets etc..  
- les essais à effectuer aux installations de chauffage.  
- les menus travaux encore à exécuter.

i) à défaut d'accord des parties sur la réception des travaux, le litige sera soumis à arbitrage suivant la procédure prévue au code judiciaire.

#### Article 27 - réception des parties communes

La réception des parties communes comprendra une réception provisoire ainsi qu'une réception définitive.

La réception provisoire n'a pas pour but uniquement de constater la fin des travaux, mais elle couvre également tous les vices qui sont apparents au moment de la réception provisoire.

La convocation à la première assemblée générale des copropriétaires du complexe en ce compris le propriétaire de l'entité Banque, doit mentionner à l'ordre du jour, la désignation d'un mandataire chargé de procéder au nom de la communauté à la réception des parties communes de l'immeuble. Le mandataire sera désigné à la majorité simple des présentes, l'assemblée générale émettant un vote valable quel que soit le nombre de quotités représentés ; dans les trente jours, le mandataire avisera le constructeur de sa désignation par lettre recommandée.

Dans un délai de quinze jours après que le constructeur ait informé par lettre recommandée le mandataire de ce que les parties communes sont en état d'être réceptionnées, il sera procédé contradictoirement à la réception provisoire ou définitive, consignée dans un procès verbal de réception dans lequel chaque refus de réceptionner devra être détaillé de manière circonstanciée.

En cas de désaccord entre parties, le différend sera porté devant un arbitre désigné à l'amiable.

Si aucun accord n'intervient concernant la désignation de l'arbitre, ce dernier sera désigné par le président du

tribunal de commerce de Liège, et ceci à la requête de la partie la plus diligente.

L'arbitre devra dans les trente jours de sa désignation, rendre la sentence.

Au cas où ceci serait impossible, son remplacement peut être prévu. Les frais et honoraires de l'arbitre seront toujours supportés par moitié par chacune des parties.

La sentence de l'arbitre sera rendue en dernier ressort. Si le mandataire désigné omet de comparaître dans un délai de quinze jours à dater de la signification d'un exploit d'huissier requérant sa présence à la réception provisoire ou définitive selon le cas, le tribunal de première instance de Liège, statue sur la réception à la demande de la partie la plus diligente.

Les frais de la sommation du constat et de la signification sont à charge des copropriétaires des ou de l'entité en cause, y compris l'entité Banque.

#### Article 28 - vente en cours de construction

Dans le cas où la vente portera en cours de construction, sur des biens privatifs à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel ou d'habitation, ou lorsqu'elle aura lieu "sur plan", pour les mêmes biens, les clauses, règles et conditions suivantes seront d'application, sauf dérogation conventionnelle expresse.

1) la vente sera conclue et constatée au moment de la signature entre parties, d'une convention se référant aux plans, cahier des charges, acte de base et règlement de copropriété du complexe qui y seront annexés.

2) La partie acquéreur aura dès le jour de la signature de l'acte authentique, la propriété des biens vendus, elle en supportera dès ce jour, toutes taxes et impositions généralement quelconques grevant ou pouvant grever les biens acquis, y compris les taxes communales frappant la construction. Le transfert de propriété des constructions à ériger s'opérera au fur et à mesure de la mise en oeuvre des matériaux et de leur incorporation au sol ou à l'immeuble en construction.

La partie acquéreur aura dès le jour de la signature de l'acte authentique, la jouissance des biens acquis pour les mettre à la disposition du constructeur, afin de lui permettre l'exécution des travaux de construction et de parachèvement des parties communes et privatives, dans le délai prévu ci-après.

Elle en aura la jouissance réelle et effective dès achèvement des parties privatives, après réception de celles-ci et paiement de toutes sommes qui pourraient être exigibles à ce moment.

3) Le prix de vente du bien sera convenu au moment de la signature, non compris le coût des raccordements aux compteurs et aux égoûts (et celui du préchauffage accéléré en vue de l'assèchement) et compte tenu du droit que se réserve

le vendeur de percevoir le prix des mitoyennetés et murs pignons.

### Article 29 - révision du prix

Le prix de vente du bien constituera un forfait absolu, honoraires d'architecte et d'ingénieur compris, mais non compris le coût du raccordement aux compteurs et celui du préchauffage accéléré éventuel en vue de l'assèchement.

Si la convention mentionne que le prix sera sujet à révision celle-ci sera appliquée de la manière suivante, étant entendu que la révision portera sur une somme représentant la valeur du bâtiment.

Lors de chaque tranche de paiement ou acompte, les sommes à payer sont déterminées par l'application au montant de chaque tranche de paiement ou état d'avancement des travaux proprement dits, établi sur la base du contrat, de la formule :

$$p = P \left( a \frac{s}{S} + b \frac{i}{I} + c \right)$$

dans laquelle  $P$  représente le montant de l'état établi sur base du contrat et  $p$  le montant réajusté compte tenu des fluctuations des salaires et des charges sociales et assurances afférentes aux salaires ainsi que du prix des matériaux, matière ou produits de consommation.

Dans la formule de révision, le terme  $a \frac{s}{S}$  est basé sur le

salaire horaire moyen formé par la moyenne des salaires des ouvriers qualifiés, spécialisés et manoeuvres, fixés par la commission paritaire nationale de l'industrie et la construction pour la catégorie correspondant au lieu ou est situé le chantier de l'entreprise. Les salaires sont majorés du pourcentage global des charges sociales et assurances, tel qu'il est admis par le ministère des travaux publics.

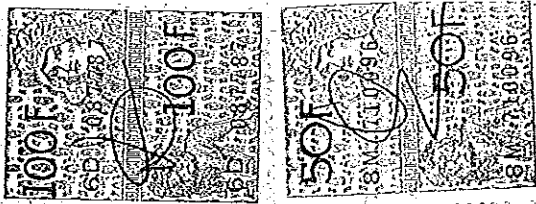
Dans le terme  $a \frac{s}{S}$

$S$  est le salaire horaire moyen en vigueur à la date du contrat majoré du pourcentage global des charges sociales et assurances admis par le ministère des travaux publics à la même date et  $s$ , est le même salaire horaire moyen enregistré à la date de la facturation dont l'objet de la demande de paiement partiel, majoré du pourcentage global des charges sociales et assurances admis par le ministère des travaux publics, à la même date.

Les termes  $i$  et  $I$  intervenant dans le paramètre  $b \frac{i}{I}$  repré-

sentent l'indice mensuel calculé sur la base d'une consommation annuelle des principaux matériaux et matières par l'industrie de la construction sur le marché intérieur. Leur valeur est établie mensuellement.

$I$  est cet indice se rapportant au mois de calendrier



00  
124

précèdent la date du contrat.  
i est cet indice se rapportant au mois de calendrier précédant la date de la facturation dont l'objet de la demande de paiement partiel.  
c est le terme fixe, non sujet à révision.

Dans la formule de révision ci-dessus, les valeurs contractuelles attribuées aux paramètres sont fixées forfaitairement comme suit :  
a = 0,40      b = 0,40      c = 0,20.  
Ces valeurs ne peuvent subir aucune modification au cours de l'entreprise.

La formule de révision se résout de la façon suivant :

chacun des rapports  $\frac{s}{D}$  et  $\frac{i}{I}$  est réduit en un nombre décimal comprenant au maximum cinq décimales dont la cinquième est majorée de un si la sixième est égale ou supérieure à cinq.

#### Article 30 - délais de finition

Les biens seront construits et parachevés, ce à quoi s'engage le vendeur-constructeur, y obligeant solidairement ses ayants-cause, sur base des plans et cahier descriptif susvantis et de toutes conventions particulières entre parties, de la manière suivante, et ce, pour autant qu'aucune dérogation aux délais ci-dessous ne soit stipulée dans la convention de vente ou dans l'acte constatant celle-ci.

##### a) les biens privés :

- les lots privés, dans un délai de sept cent cinquante jours de travail effectif, à compter du début des travaux de construction.

##### b) les parties communes :

- dans le délai de huit cent cinquante jours de travail effectif, à compter du début des travaux de construction.

#### Article 31 - pénalités pour retard dans la livraison

A défaut de livraison de la partie privative en état d'habitabilité dans le délai fixé et sauf cas de force majeure et cas fortuit, l'acquéreur aura droit à des dommages et intérêts pour retard, fixés forfaitairement à un/douzième de cinq pour cent du prix du bien vendu par mois entier de retard, et au prorata des sommes payées.

Ces dommages et intérêts ne seront dus à l'exclusion de tous autres qu'à partir d'une mise en demeure par lettre recommandée, adressée au constructeur. L'acquéreur ne pourra en aucun cas demander la résolution de la vente pour cause de retard dans la livraison de son bien.

L'invitation de procéder à la réception provisoire arrête la débitation des dommages et intérêts.

### Article 32 - cautionnement

Le constructeur constituera, dans les cas prévus par la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un, en vue de garantir ses obligations, un cautionnement de l'une des manières suivantes :

a) s'il est agréé, c'est-à-dire, s'il répond, relativement à la nature et à l'importance des travaux dont il est chargé, aux conditions de l'arrêté loi du trois février mil neuf cent quarante sept, il constituera auprès de la caisse des dépôts et consignations, un cautionnement d'un montant égal à cinq pour cent du prix du bâtiment, il justifiera auprès de l'acquéreur, dans les trente jours de la date de la convention de vente, de la constitution dudit cautionnement.

Ce cautionnement sera libéré en deux phases distinctes, par mainlevée que l'acquéreur donnera à la caisse des dépôts de consignations dans les quinze jours de la demande que lui en aura faite le constructeur.

- Première phase : cinquante pour cent à la réception provisoire des parties privatives et avant toute prise de possession.

- Deuxième phase : cinquante pour cent à la réception définitive.

A l'expiration de ce délai de quinze jours, l'acquéreur devra au constructeur, à titre d'indemnité, un intérêt au taux légal, sur le montant du cautionnement, dont il n'a pas été donné mainlevée.

b) s'il n'est pas agréé, il devra obtenir de l'un des organismes visés à l'article 4 de l'arrêté royal du vingt et un octobre mil neuf cent septante et un, une convention par laquelle cet organisme s'engage envers l'acquéreur, en qualité de caution solidaire du vendeur/constructeur, à payer les sommes nécessaires en vue de l'achèvement de l'immeuble dont fait partie le bien vendu.

Une copie de la convention de cautionnement sera jointe à l'acte authentique de vente. L'engagement de la caution prendra fin à la réception provisoire des travaux.

Si un acquéreur désire qu'un cautionnement soit stipulé en sa faveur, dans le cas où la loi n'y oblige pas le constructeur, celui-ci pourra l'accepter, à condition que l'acquéreur en supporte tous les frais.

### Article 33 - vente sur plan ou en cours de construction de biens privatifs non destinés à l'habitation et vente des biens privatifs terminés.

Les dispositions de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un et de son arrêté royal d'application du vingt et un octobre mil neuf cent septante et un, ne s'appliquent pas à ces ventes ; sauf conventions contraires elles seront cependant régies par les autres dispositions figurant la présente annexe, mais à l'exclusion des articles 31 et 32. Dans le cas où la vente portera sur des biens privatifs achevés, le prix total et ses accessoires seront payables au moment de l'acte notarié d'acquisition ou suivant toute autre convention entre parties ; L'agrégation des biens privatifs terminés sera régie par les dispositions du code civil en la matière et par les conventions des parties.

Article 34 -

Outre le prix ou la partie de celui-ci exigible lors de la signature de l'acte notarié, l'acquéreur paiera la quote part lui incombant dans les frais de l'acte de base, ainsi que les frais de l'acte notarié de vente. Il aura à supporter la TVA sur les factures qui seront dressées par le constructeur et portant sur l'intégralité des travaux.

Article 35 -

En cas de résolution ou de résiliation du contrat aux torts et griefs de l'acquéreur, celui-ci sera tenu par application de l'article 1152 du code civil, de payer de plein droit et sans mise en demeure préalable, une indemnité forfaitaire et irréductible de dix pour cents du prix de vente.

Article 36 -

Si la construction du complexe projeté ne pouvait être exécutée en tout ou en partie par suite de force majeure ou du fait du prince, les sommes versées par l'acquéreur lui seraient remboursées sans retenue, majorées de l'intérêt au taux légal, sans indemnité de part ou d'autre. Le contrat de vente serait dans pareil cas résolu de plein droit.

enregistré à Liège le 6. 3 Jan 1980

Vol 16 Fd 19 cas 18 dix sept côtes un tenon

reçu deux cent vingt cinq francs.

reçu

225

V. VERMANN



POUR EXPÉDITION CONFORME

*M. Kleinermann*

DÉPOT  
 DUPLICATA  
 TRANSCRIPTION T  
 » S  
 INSC. D'OFFICE  
 SAL. GRADUÉ  
 LIGNES } T  
 } S  
 RECHERCHES  
 CORRESP.  
 TOTAL :

240 -

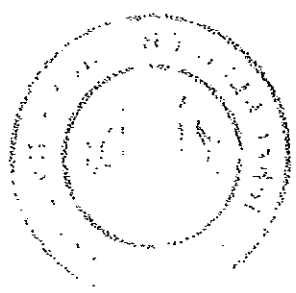
12 870	
16 170	
29 280	

DÉPOT N° 716..... TRANSCRIT  
 AU 1<sup>er</sup> BUREAU DES HYPOTHEQUES  
 A LIEGE — LE 2<sup>e</sup> JAN. 1920.  
 VOLUME 3612 N° 17.....  
 INSCRIT D'OFFICE  
 VOLUME ..... N° .....  
 REQU : *vingt-neuf mille deux*  
*cent quatre-vingt francs*  
 LE CONSERVATEUR

A VIRER AU C.C.P.  
 000-2683051-01  
 1<sup>er</sup> Bureau des Hypothèques  
 33, rue Louvrex — LIEGE  
 N° Référence.....

*L. RAUSCH.*

PAGE ANNULÉE



L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT

LE TRENTE AVRIL,

DEVANT MAITRE MICHEL KLEINERMANN, NOTAIRE A LIEGE



ONT COMPARU :

De première part :

La société Mosane de Promotion Immobilière, en abrégé "IMOSA" société anonyme, ayant son siège social à Liège, Boulevard Piercot 13, constituée par acte reçu par le notaire Pierre Braas, à Liège, en date du vingt et un octobre mil neuf cent septante six, publié aux annexes du Moniteur Belge du dix novembre suivant, sous les numéros 4043-1 et 4043-2, Inscrite au registre du commerce de Liège sous le numéro 12.6291 et à la TVA sous le numéro 416.558.283 et déposant ses déclarations à Liège.

Ici représentée par: deux administrateurs agissant conformément aux pouvoirs leurs conférés par l'article 15 des statuts, savoir : Monsieur François DAVID, administrateur, demeurant à Nandrin, rue Favence 10

et Monsieur André NAVEZ, directeur de société, demeurant à Nivelles, allée de la Tour Renard 32,

Laquelle société nous a exposé et requis d'acter ce qui suit :

Par acte reçu le vingt et un décembre mil neuf cent septante neuf, (transcrit au premier bureau de Liège le, ) lire : en cours de transcription,

la société comparante a fait dresser l'acte de base du complexe OPERA dont elle envisage la réalisation sur différents terrains situés à Liège, dans le quadrilatère formé par les rues du Pont d'Ile, des Dominicains, Georges Clémenceau et Place de la République Française, terrains qui sont sa co-propriété et celle des SA Banque Bruxelles Lambert et SA Bémès; l'opération de construction se réalisant en ce qui concerne ces dernières sociétés dans le cadre d'une renonciation partielle au droit d'accession.

Aux termes dudit acte et notamment du paragraphe D de "l'exposé et des dispositions préliminaires", le promoteur, savoir la SA Imosa comparante, s'est réservé le droit d'étendre et de modifier en plus ou en moins l'assiette définitive du complexe sans que ces modifications entraînent pour la Banque Bruxelles Lambert et la SA Bémès, une modification de leur statut et du nombre des quotités leurs attribuées.

unique feuillet  
double

B 411564

Handwritten marks: a large bracket on the left, and the numbers 74 and 75 written vertically.

Utilisant cette faculté, la sa Imosa nous prie d'acter qu'elle a décidé d'étendre l'assiette du complexe à un terrain d'une superficie de dix sept mètres carrés, situé au fond de l'immeuble, côté rue du Pont d'Ile n° 34, cadastré section A, n° 1015/E partie et tel que ce bien figure sous teinte orange au plan dressé le vingt six mars mil neuf cent quatre vingt par le géomètre J. Quairiat de Liège, lequel plan restera ci-annexé.

#### ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Primitivement, ce bien appartenait (sous plus grande contenance où 124 M2) à Monsieur Georges Destexhe (père) de Liège, pour l'avoir acquis suivant procès verbal d'adjudication publique en date du quatorze octobre mil neuf cent quatre.

Partie du bien, ou vingt deux mètres carrés, a été vendue par Monsieur Destexhe suivant acte du notaire Remy en date du quatre novembre mil neuf cent trente, au profit de la Banque Liégeoise.

Monsieur Georges Destexhe est décédé le vingt quatre septembre mil neuf cent cinquante et sa succession est échue pour moitié en usufruit à sa veuve, Madame Marie Lhoest et le surplus à ses deux enfants, Monsieur Georges Destexhe et Madame Simone Destexhe épouse Raymond Spiertz, de Liège. Madame Marie Lhoest veuve Georges Destexhe est décédée le quinze octobre mil neuf cent soixante, son décès entraînant la fin de son usufruit sur le bien.

Monsieur Georges Destexhe (fils) est décédé le vingt cinq novembre mil neuf cent septante cinq et sa succession comprenant moitié en pleine propriété sur le bien vendu, est échue à Monsieur Bernard Destexhe, de Spa.

Suivant acte reçu par le notaire soussigné en date du dix huit avril mil neuf cent quatre vingt, Monsieur Bernard Destexhe et Madame Simone Destexhe épouse Spiertz, ont vendu à la société anonyme Imosa la parcelle de dix sept mètres carrés dont question aux présentes.

Il résulte de ce qui précède que le complexe OPERA aura comme assiette terrain :

#### VILLE DE LIEGE

Rue Georges Clémenceau et place de la République Française, avec accès rue du Pont d'Ile :

a) les parcelles cadastrées section A, n° 1032/H - 1028/W et 1014/H pour une contenance de quatre mille sept cent soixante cinq mètres carrés (ancienne propriété de la seule Banque Bruxelles Lambert)

b) la parcelle cadastrée section A, n° 1028/U pour cent mètres carrés (ancienne propriété de la seule SA Bémès).

c) les parcelles cadastrées section A, n° 1028/C pour cent

dix mètres carrés - 1028/R pour trois cent quinze mètres carrés ancienne propriété de la société SA Imosa, et I015/C partie pour dix sept mètres carrés.

d) la parcelle cadastrée I015/C partie pour dix sept mètres carrés; parcelle propriété de la SA Imosa et que celle-ci place sous le régime de la copropriété en vertu du présent acte.

Soit une superficie totale de cinq mille trois cent sept mètres carrés.

Le présent acte n'emporte aucune autre modification à l'acte de base prévanté qu'il complète et avec lequel il forme un tout indivisible.

En outre, utilisant le droit qu'elle s'est réservé dans l'acte de base prévanté de modifier les plans du complexe, la société comparante dépose à l'instant le plan n° A 01 G ~~no~~ plan que Monsieur le conservateur des hypothèques est expressément dispensé de transcrire et qui remplace le plan n° A01b du sept février mil neuf cent septante neuf annexé à l'acte de base prévanté.

D'autre part, par suite d'une erreur matérielle, l'identité ~~Ø~~

~~DONT ACTE~~

~~Fait et passé à Liège, en l'étude  
Lecture faite, les comparants et le notaire ont signé.~~

D'autre part; la SA Imosa, utilisant la faculté qu'elle s'est réservée au chapitre IX "destination des locaux" de l'acte de base prévanté; décide qu'il ne pourra exister dans l'entité magasins composant le complexe, qu'un seul commerce de lunetterie et un seul commerce de carterie.

DONT ACTE

Fait et passé à Liège, en l'étude  
Lecture faite, les comparants et le notaire ont signé.

Ø du troisième  
mandataire de la  
SA Imosa, Mme  
D. Lahaut, a été  
présentée de fa-  
çon erronée dans  
l'acte de base  
initial. Il faut  
lire: Mme Domini-  
que Barras, épouse  
LAHAUT, à Liège  
quai Marcellis  
n° 6,  
renvoi  
approuvé ainsi  
que la rature  
de quatre lignes  
supplés

Handwritten marks and numbers: 74, 7

Large handwritten signature or scribble.

Notary stamp: Liège, le 17.11.1979  
103 col. 99  
deux un...  
cent vingt cinq francs  
Handwritten numbers: 225

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT UN

LE VINGT JANVIER

DEVANT MAITRE MICHEL KLEINERMANN, NOTAIRE A LIEGE

ONT COMPARU :

La société Mosane de Promotion Immobilière, en abrégé "IMOSA" société anonyme, ayant son siège social à Liège, Boulevard Piercot 13, constituée par acte reçu par le notaire Pierre Braas, à Liège, en date du vingt et un octobre mil neuf cent septante six, publié aux annexes du Moniteur Belge du dix novembre suivant, sous les numéros 4043-1 et 4043-2, Inscrite au registre du commerce de Liège sous le numéro 12.6291 et à la TVA sous le numéro 416.558.283 et déposant ses déclarations à Liège.

Ici représentée par deux administrateurs agissant conformément aux pouvoirs leurs conférés par l'article 15 des statuts savoir :

Monsieur André NAVEZ, directeur de société, demeurant à Nivelles, allée des trois tilleuls 12.

Monsieur François DAVID, administrateur, demeurant à Nandrin, rue Favence, 10

1

Laquelle société nous a exposé et requis d'acter ce qui suit:

EXPOSE :

Par acte reçu le vingt et un décembre mil neuf cent septante neuf, transcrit au premier bureau de Liège le, vingt quatre janvier suivant, volume 3611, n° 17, la société comparante a fait dresser l'acte de base du complexe OPERA dont elle a entamé la réalisation sur différents terrains situés à Liège, dans le quadrilatère formé par les rues du Pont d'Ile, des Dominicains, Georges Clémenceau et Place de la République Française, terrains qui sont sa co-propriété et celle des SA Banque Bruxelles Lambert et SA Bémès, l'opération de construction se réalisant en ce qui concerne ces dernières sociétés dans le cadre d'une renonciation partielle au droit d'accèsion.

Le dit acte de base a été modifié une première fois suivant acte reçu par le notaire soussigné le trente avril mil neuf cent quatre vingt, transcrit à Liège I, volume 3681, n° 20.

Aux termes dudit acte de base et notamment du paragraphe D de "l'exposé et des dispositions préliminaires", le promoteur, savoir la SA Imosa comparante, s'est réservé le droit de modifier l'acte de base et ses annexes en fonction de la situation définitive.

premier feuillet  
double

18

24

E 169514



Le dit acte stipule en outre au troisième paragraphe des dispositions essentielles faisant partie dui § D "exposé et dispositions préliminaires".

" Les futurs acquéreurs de lots privés donnent, par leur adhésion aux présentes, ce qu'ils confirmeront pour autant que de besoin dans leur acte authentique d'achat, et ce, comme condition essentielle de vente, mandat irrévocable se poursuivant même post mortem au promoteur ou à toute personne qu'il désignera tant pour créer ces servitudes que pour appor- ter toutes modifications à l'acte de base et pour signer tous actes complémentaires modificatifs et/ou rectificatifs du présent acte de base, ayant pour objet notamment la modifica- tion en plus ou en moins du terrain d'assiette."

X De plus, le chapitre IX, destination des locaux, dernier § prévoit :

" Le promoteur se réserve toutefois expressément de modifier seul, jusqu'à la vente du dernier lot privé composant chacune des entités, la destination des locaux, telle qu'elle est prévue ci-avant, à l'exception de ceux de l'entité Banque, et du lot privatif réservé par la SA Bémès, sauf avec l'accord du propriétaire de ces entités ou à leur demande."

Enfin, le règlement général de co-propriété stipule en son chapitre I - description et division du complexe - tableau des quotités :

sous un  
24

" Toutefois, il se pourrait que pour satisfaire aux besoins de la construction ou pour répondre aux convenances des futurs propriétaires, des modifications soient apportées, postérieurement à la signature du présent acte, mais avant la réception définitive des parties communes, à la composition et à la disposition des parties communes ou privatives, le tout sans préjudice aux droits acquis. C'est ainsi que le constructeur se réserve notamment et expressément, complémentirement à ce qui a été dit ci-avant :

a) le droit de supprimer certaines parties actuellement pré- vues comme privatives, pour les rattacher à la copropriété ou le droit de détacher certains locaux des parties communes pour les affecter à d'autres parties communes, ou à des biens privatifs ; le droit d'affecter à la copropriété ou à des locaux privatifs les caves et réserves.

b) le droit de modifier la consistance, la superficie, l'em- placement des parties et installations communes, de créer de nouvelles parties et installations communes et privatives, de créer ou supprimer des communications entre parties communes et parties privatives, de décider de l'affectation ou de la non affectation de services ou appareillages communs à tout

ou partie des lots privés.

c) on omet.

d) on omet.

e) sous réserve de l'avis des architectes, auteurs des plans et, s'il échet, de l'obtention des autorisations administratives nécessaires :

a. le droit de modifier, jusqu'à l'agrément définitive des parties communes, l'emplacement, la disposition et la superficie des parties communes générales et spéciales, ainsi que des caves et autres locaux privatifs en sous-sol ; le tout à charge de faire constater dans un acte authentique dont les frais lui incombent ; les modifications apportées ultérieurement à la composition du complexe telle qu'elle résulte du présent acte et des plans y annexés, ainsi qu'aux dispositions de l'acte de base et du règlement général de co-propriété.

b. le droit en cours de construction, d'apporter les changements qu'il jugera nécessaires ou utiles dans les matériaux et accessoires primitivement prévus, à condition de les remplacer par d'autres, de qualité égale ou supérieure, ces changements ne pouvant avoir pour effet de diminuer la solidité et la résistance de l'immeuble.

c. le droit, jusqu'à l'agrément définitive des parties communes, d'apporter toutes modifications aux façades et pignons, aux accès extérieurs et aux accès aux toitures (notamment si elles étaient imposées par les pouvoirs publics dans le but de garantir une évacuation plus aisée des occupants en cas d'incendie) de faire communiquer les parties communes, notamment en sous-sol, avec tous les immeubles joignants, de déplacer les locaux de la conciergerie si elle est prévue, d'en créer une ou de la supprimer.

d. le droit d'apporter des modifications aux plans primitivement prévus, pour tous ou certains niveaux du complexe.

e. le droit de créer avec les immeubles érigés ou à ériger sur les lots voisins, telles servitudes actives ou passives qu'il jugera nécessaires ou utiles pour la réalisation d'un ensemble homogène. Créer entre ces lots des règles de gestion et d'usage communes de façon à régler harmonieusement la vie en commun des divers immeubles constituant éventuellement l'ensemble.

f. de modifier la composition et l'affectation des entités prédécrites, sauf en ce qui concerne l'entité Banque."

CET EXPOSE FAIT :

A) La société comparante a déposé les plans suivants qui complètent et modifient partiellement ceux qui sont restés annexés à l'acte de base prévanté, tout au moins en ce qui concerne l'entité bureaux et partie de l'entité magasins.

Ces plans dressés par l'atelier d'architecture Fernand Crahay de Sclessin et qui resteront ci-annexés, sont les suivants :

feuille n° A00D : rez de chaussée  
feuille n° A10A : premier étage  
feuille n° A20 : deuxième étage  
feuille n° A30 : troisième étage  
Etage type 2% : cinquième et sixième étages  
Etage en retrait 2% : septième étage

Les dits plans constituent une mise à jour provoquée par les impératifs de la construction du complexe Opéra et de la vente des lots privés le composant.

Dans cette mesure, ils annulent et remplacent, pour les parties du complexe qu'ils concernent, ceux restés annexés à l'acte de base prévanté.

En conséquence, le chapitre V de l'acte de base "description du complexe Opéra" est partiellement modifié, de la manière suivante :

Au point B - Etat descriptif :

1. Le point 4), au niveau du rez-de-chaussée, - d) des parties privatives étant : la première phrase est supprimée et remplacée par le texte suivant :

"nonante-trois magasins, numérotés de 1 à 49, de 52 à 72 et de 74 à 96.

2. In fine du même point 4), le texte suivant est ajouté :

" Remarque : Il est créé dans l'entité "bureaux" et partie dans l'entité "magasins", un groupe "CINEMAS", dont les parties privatives se situent

- au niveau du rez-de-chaussée : escalier sortie cinémas et escalier sortie n° 8.

- aux niveaux des étages 1/2 et 3 (parties reprises sous teinte violet aux plans ~~A10A~~, A20 et A30 ~~et annexés~~) - Rez de chaussée et premier étage à un pour cent.

3. Après le point 6) au niveau des étages deux à six pour les bureaux et deux à cinq pour la banque, insérer le texte suivant :

" Remarque : Au niveau du deuxième étage, le noyau de circulation verticale, partie commune spéciale à l'entité bureaux, est grevée d'une servitude réelle et perpétuelle d'issue de secours au profit du groupe cinémas dont question à la remarque figurant au point 4) au niveau du rez-de-chaussée dont question ci-avant.

" Réciproquement, le dit groupe "cinémas" est grevé au profit de l'entité Bureaux, de la même servitude d'issue de secours."

Nonobstant l'existence de cette servitude d'issue réciproque, aucune charge commune relative au noyau de circulation de l'entité bureaux (ascenseurs, escaliers etc..) ne sera due par le ou les propriétaires du groupe cinémas.

B) Utilisant la faculté qu'il s'est réservé aux termes du chapitre VI - droits de jouissance de l'acte de base qui stipule ce qui suit :

" s'il s'avérait à l'usage ou en fonction des plans et de la situation de fait que d'autres droits de jouissance devaient être créés sur ou au profit d'entités autres que celles de la Banque, le promoteur s'en réserve souverainement le droit jusqu'à la vente du dernier lot privé, la société anonyme Imosa a décidé de modifier comme suit le texte du § D, droit de jouissance n° 4 du même chapitre VI de l'acte de base, texte qui est supprimé et remplacé par le suivant :

D. Droit de jouissance n° 4

" La galerie couverte intérieure avec ses mode de circulation vers les étages, est partie commune spéciale à l'entité magasin.

" Elle est grevée d'un droit de jouissance limité aux heures d'ouverture de la galerie, au profit de tous les copropriétaires, occupants et visiteurs à tous titres du complexe.

" Les heures d'ouvertures (ouverture continue) de cette galerie dans son état de fonctionnement normal (éclairage ; chauffage ; ventilation ; climatisation éventuels etc..) et ses modes de circulation sont fixés aux minimums suivants

" - en semaine de 7 à 23 heures

" - durant les week-end et jours fériés et veillées de week-end et de jours fériés, de 9 à 24 heures.

" Les charges d'utilisation de la galerie et de ses modes de circulation (entretien - réparation - renouvellement) seront supportées forfaitairement comme suit :

" - par l'entité banque à concurrence de sept et demi pour cent (7,50%)

" - par l'entité magasins, à concurrence de quatre vingt cinq pour cent et demi (85,50%)

" - par le ou les propriétaires du groupe cinéma sis dans l'entité bureaux, à concurrence de sept pour cent (7%)

" - éventuellement, au cas où le ou les propriétaires du local "surface commerciale du premier étage" aurait accès à la galerie couverte intérieure, à concurrence de un pour cent.

" Le pour cent étant dans ce cas soustrait de ceux incombant à l'entité magasins, ce qui ramènerait à quatre vingt

" quatre et demi pour cent l'an (84,50%)



E 185805

second feuillet  
double

Handwritten signature and the number 24.

" pour cent la participation de cette dernière.  
" Le pourcentage de participation de l'entité magasins se  
" répartira entre les divers propriétaires qui la composent,  
" en fonction de leur quotités dans la copropriété spéciale  
" de l'entité.

Tout propriétaire ou groupe de propriétaire du complexe, pour  
ra solliciter un allongement des heures minimales d'ouverture  
de la galerie à la condition de s'engager à supporter seul  
les frais supplémentaires occasionnés par cette prolonga-  
tion.

Sont ici particulièrement rappelées les conditions qui sont  
reprises au début du présent acte sous la rubrique "conditions  
particulières des titres de propriétés", acte de Maître De-  
tienne du vingt et un mars mil neuf cent septante quatre et  
qui concerne les servitudes réciproques relatives au passage  
et aux engagements divers permettant l'intercommunication  
entre la galerie Opéra et la Galerie Dominique.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, la société Imosa fait élec-  
tion de domicile en son siège social susindiqué.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des hypothèques est expressément  
dispensé de prendre inscription d'office de quelque chef que  
ce soit en vertu des présentes. Il est également dispensé de  
transcrire les plans.  
Approuvé la rature  
de trois mots  
nuls.

DONT ACTE

Fait et passé à Liège, en l'étude  
Lecture faite, la comparante et le notaire ont signé.

Enregistré à Liège le 22 JAN. 1981

le .....  
Vol. 104 fol. 62 case 12

radiées au renvois

Reçu la somme de

(en lettres) deux cent vingt cinq francs

(en chiffres) 225

Le Receveur ai

BELLEFROID



L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT QUATRE

LE VINGT ET UN MARS

DEVANT MAITRE MICHEL DUCHATEAU, NOTAIRE A LIEGE

A COMPARU :

La société Mosane de Promotion Immobilière, en abrégé "IMOSA" société anonyme, ayant son siège social à Liège, Centre Opéra, Place de la République Française 35, constituée par acte reçu par le notaire Pierre Braas, à Liège, en date du vingt et un octobre mil neuf cent septante six, publié aux annexes du Moniteur Belge du dix novembre suivant, sous les numéros 4043-1 et 4043-2, Inscrite au registre du commerce de Liège sous le numéro 12.6291 et à la TVA sous le numéro 416.558.283 Ici représentée par deux administrateurs agissant conformément aux pouvoirs leurs conférés par l'article 15 des statuts savoir :

Monsieur André NAVEZ, directeur de société, demeurant à Nivelles, allée de la Tour Renard 32.  
Agissant en sa qualité d'administrateur, en vertu de l'article 15 des statuts sociaux.

Laquelle société nous a préalablement exposé ce qui suit :

1. Par acte reçu le vingt et un décembre mil neuf cent septante neuf par le notaire Kleiner mann de Liège, transcrit au premier bureau de Liège le, vingt quatre janvier suivant, volume 3611, n° 17, elle a fait dresser l'acte de base du complexe OPERA qu'elle a réalisé sur divers terrains étant des terrains sis à Liège, dans le quadrilatère formé par les rues du Pont d'Isle, des Dominicains, Georges Clémenceau et Place de la République Française, terrains cadastrés section A, n° 1032/H - 1028/W - 1014/H - 1028 /C - 1028/R - 1028/U et partie du numéro IO15/C pour une contenance totale de cinq mille trois cent sept mètres carrés.

2. Aux termes dudit acte de base et notamment du chapitre IX intitulé "Destination des locaux", elle s'est réservée pour chacune des entités créées le droit souverain de modifier seule la destination des locaux d'une entité et ce, jusqu'à la vente du dernier lot privé composant l'entité concernée.

3. Par acte reçu par le notaire Kleiner mann de Liège en date du trente avril mil neuf cent quatre vingt, transcrit à Liège 1, le quatorze mai suivant, volume 3681, n° 20, elle a usé de la dite faculté lui réservée pour décider en ce qui concerne l'entité magasins ce qui suit " il ne pourra exister dans l'entité magasin qu'un seul commerce de lunetterie et un seul commerce de carterie ".



H 830329

CET EXPOSE FAIT :

La société Imosa, usant à nouveau de ladite faculté lui réservée par le chapitre IX, nous a requis d'acter authentiquement qu'elle met à néant cette décision de ne permettre dans l'entité magasins qu'un seul commerce de lunetterie et un seul commerce de carterie et qu'elle le remplace par la décision nouvelle suivante :

" Il ne pourra exister dans l'entité magasins composant le complexe, qu'un seul commerce de lunetterie ".  
Le présent acte n'emporte aucune autre modification à l'acte de base préventif et au modificatif reçu par le notaire Kleinermann de Liège, en date du vingt janvier mil neuf cent quatre vingt un, transcrit à Liège I, le trente janvier suivant volume 3757, n° 15.

Le présent acte complète et forme un tout avec les actes vantés ci-avant.

La société anonyme Imosa dispense expressément le notaire soussigné de faire transcrire le présent acte, celui-ci ne portant pas modification à l'acte de base lui-même, mais au règlement d'ordre intérieur de l'entité magasins.  
( L'annexe IV de l'acte de base, stipule en effet en sa section VI - B. Règlement d'ordre intérieur : " 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 du complexe". )

**FRAIS**

Les frais du présent acte sont à la charge de la société comparante.

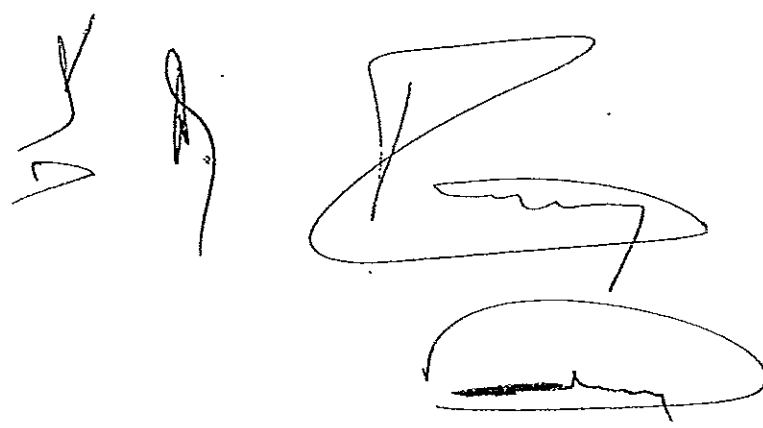
**ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de ses suites, la société déclare faire élection de domicile en son siège social à Liège.

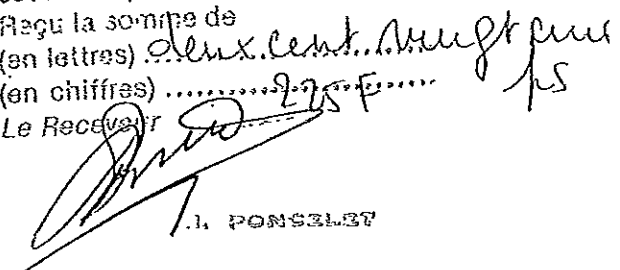
**DONT ACTE**

Fait et passé à Liège, 41 place de la République Française.  
Lecture faite, les comparants et le notaire ont signé

*11 rue Feuille*



Enregistré à Liège le 29 Mars 1984  
Vol. 403 fol. 48... case. 12  
Mun. rôles de renvoi  
Reçu la somme de  
(en lettres) deux cent vingt cinq francs  
(en chiffres) 225 F  
Le Receveur



J. PONSSELET

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT QUATRE  
LE VINGT HUIT DECEMBRE

DEVANT MAITRE MICHEL DUCHATEAU, NOTAIRE A LIEGE

ONT COMPARU :

La société Mosane de Promotion Immobilière, en abrégé "IMOSA" société anonyme, ayant son siège social à Liège, Place de la République Française constituée par acte reçu par le notaire Pierre Braas, à Liège, en date du vingt et un octobre mil neuf cent septante six, publié aux annexes du Moniteur Belge du dix novembre suivant, sous les numéros 4043-1 et 4043-2, Inscrite au registre du commerce de Liège sous le numéro 12.6291 et à la TVA sous le numéro 416.558.283 et déposant ses déclarations à Liège.

Ici représentée par deux administrateurs agissant conformément aux pouvoirs leurs conférés par l'article 15 des statuts savoir :

Monsieur Raymond COMHAIRE, administrateur, demeurant à Seraing, rue de la Forrière 6.

Monsieur François DAVID, demeurant à Nandrin, rue Favence 10.

Laquelle société nous a exposé et requis d'acter ce qui suit:

EXPOSE :

Par acte reçu le vingt et un décembre mil neuf cent septante neuf, transcrit au premier bureau de Liège le, vingt quatre janvier suivant, volume 3611, n° 17, la société comparante a fait dresser l'acte de base du complexe OPERA dont elle a entamé la réalisation sur différents terrains situés à Liège, dans le quadrilatère formé par les rues du Pont d'Ile, des Dominicains, Georges Clémenceau et Place de la République Française, terrains qui sont sa co-propriété et celle des SA Banque Bruxelles Lambert et SA Bémès, l'opération de construction se réalisant en ce qui concerne ces dernières sociétés dans le cadre d'une renonciation partielle au droit d'accession.

Le dit acte de base a été modifié une première fois suivant acte reçu par le notaire Kleiner mann de Liège, le trente avril mil neuf cent quatre vingt, transcrit à Liège I, volume 3681, n° 20.

Aux termes dudit acte de base et notamment du paragraphe D de "l'exposé et des dispositions préliminaires", le promoteur, savoir la SA Imosa comparante, s'est réservé le droit de modifier l'acte de base et ses annexes en fonction de la situation définitive.

Le dit acte stipule en outre au troisième paragraphe des dispositions essentielles faisant partie dui § D "exposé et



J 405021

un peu  
feuille  
double

dispositions préliminaires ".

" Les futurs acquéreurs de lots privés donnent, par leur adhésion aux présentes, ce qu'ils confirmeront pour autant que de besoin dans leur acte authentique d'achat, et ce, comme condition essentielle de vente, mandat irrévocable se poursuivant même post mortem au promoteur ou à toute personne qu'il désignera tant pour créer ces servitudes que pour apporter toutes modifications à l'acte de base et pour signer tous actes complémentaires modificatifs et/ou rectificatifs du présent acte de base, ayant pour objet notamment la modification en plus ou en moins du terrain d'assiette."

De plus, le chapitre IX, destination des locaux, dernier § prévoit :

" Le promoteur se réserve toutefois expressément de modifier seul, jusqu'à la vente du dernier lot privé composant chacune des entités, la destination des locaux, telle qu'elle est prévue ci-avant, à l'exception de ceux de l'entité Banque, et du lot privatif réservé par la SA Bémès, sauf avec l'accord du propriétaire de ces entités ou à leur demande."

Enfin, le règlement général de co-propriété stipule en son chapitre I - description et division du complexe - tableau des quotités :

" Toutefois, il se pourrait que pour satisfaire aux besoins de la construction ou pour répondre aux convenances des futurs propriétaires, des modifications soient apportées, postérieurement à la signature du présent acte, mais avant la réception définitive des parties communes, à la composition et à la disposition des parties communes ou privatives, le tout sans préjudice aux droits acquis. C'est ainsi que le constructeur se réserve notamment et expressément, complémentirement à ce qui a été dit ci-avant:

a) le droit de supprimer certaines parties actuellement prévues comme privatives, pour les rattacher à la copropriété ou le droit de détacher certains locaux des parties communes pour les affecter à d'autres parties communes, ou à des biens privatifs ; le droit d'affecter à la copropriété ou à des locaux privatifs les caves et réserves.

b) le droit de modifier la consistance, la superficie, l'emplacement des parties et installations communes, de créer de nouvelles parties et installations communes et privatives, de créer ou supprimer des communications entre parties communes et parties privatives, de décider de l'affectation ou de la non affectation de services ou appareillages communs à tout ou partie des lots privés.

c) on omet.

d) on omet.

e) sous réserve de l'avis des architectes, auteurs des plans et, s'il échet, de l'obtention des autorisations administratives nécessaires :

a. le droit de modifier, jusqu'à l'agrément définitive des parties communes, l'emplacement, la disposition et la superficie des parties communes générales et spéciales, ainsi que des caves et autres locaux privatifs en sous-sol ; le tout à charge de faire constater dans un acte authentique dont les frais lui incombent, les modifications apportées ultérieurement à la composition du complexe telle qu'elle résulte du présent acte et des plans y annexés, ainsi qu'aux dispositions de l'acte de base et du règlement général de co-propriété.

b. le droit en cours de construction, d'apporter les changements qu'il jugera nécessaires ou utiles dans les matériaux et accessoires primitivement prévus, à condition de les remplacer par d'autres, de qualité égale ou supérieure, ces changements ne pouvant avoir pour effet de diminuer la solidité et la résistance de l'immeuble.

c. le droit, jusqu'à l'agrément définitive des parties communes, d'apporter toutes modifications aux façades et pignons, aux accès extérieurs et aux accès aux toitures (notamment si elles étaient imposées par les pouvoirs publics dans le but de garantir une évacuation plus aisée des occupants en cas d'incendie) de faire communiquer les parties communes, notamment en sous-sol, avec tous les immeubles joignants, de déplacer les locaux de la conciergerie si elle est prévue, d'en créer une ou de la supprimer.

d. le droit d'apporter des modifications aux plans primitivement prévus, pour tous ou certains niveaux du complexe.

e. le droit de créer avec les immeubles érigés ou à ériger sur les lots voisins, telles servitudes actives ou passives qu'il jugera nécessaires ou utiles pour la réalisation d'un ensemble homogène. Créer entre ces lots des règles de gestion et d'usage communes de façon à régler harmonieusement la vie en commun des divers immeubles constituant éventuellement l'ensemble.

f. de modifier la composition et l'affectation des entités prédécrites, sauf en ce qui concerne l'entité Banque."

L'acte de base a été modifié par acte du notaire Michel Kleinermann de Liège le vingt janvier mil neuf cent quatre vingt un, transcrit à Liège I, le trente janvier suivant, volume 3757, n° 15.

Aux termes de ce modificatif, la société comparante a déposé entre autre le plan feuille n° AOOD : rez de chaussée, lequel plan remplaçait et annulait le plan du rez-de-chaussée resté annexé à l'acte de base initial.

CET EXPOSE FAIT :

A) La société comparante a déposé le plan suivant qui complète et modifie partie du plan qui est resté annexé à l'acte de base modificatif prévanté et concerne le rez-de-chaussée.

Ce plan a été dressé par l'atelier d'architecture J.M. Comhaire et Fernand Crahay de Sclessin et restera ci-annexé.

Le dit plan constitue une mise à jour provoquée par les impératifs des modifications à apporter à cette partie de l'immeuble, et de la vente des lots privés le composant.

Dans cette mesure, il annule et remplace, pour les parties du complexe qu'il concerne, celui resté annexé à l'acte de base prévanté et/ou modificatif susvanté.

En conséquence, le chapitre V de l'acte de base "description du complexe Opéra" est partiellement modifié de la manière suivante :

Au point B - Etat descriptif

In fine, le texte suivant est ajouté :

" Remarque :

1. Il est créé dans l'entité "bureaux" et partie dans l'entité "magasins", un groupe "CINEMAS", dont les parties privatives se situent :

- au niveau du rez-de-chaussée : escalier sortie cinémas et escalier sortie n° 8.

- aux niveaux des étages 1/2 et 3 (parties reprises sous teinte violet aux plans A20 et A30 ci-annexés)."

2. Il est créé dans l'entité "BUREAUX X des parties privatives (transformation des parties communes en parties privatives) se situant au niveau du rez-de-chaussée et repris au plan sous liseré rouge et ce, sans création de quotités dans les parties communes générales ou spéciales.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, la société Imosa fait élection de domicile en son siège social susindiqué.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office de quelque chef que ce soit en vertu des présentes. Il est également dispensé de transcrire les plans.

DONT ACTE

Fait et passé à Liège, en l'étude  
Lecture faite, la comparante et le notaire ont signé.

enregistré à Liège

le

03 JAN 1984

Vol. 12 fol. 29 case 111

deux rôles aux renvois

Reçu la somme de

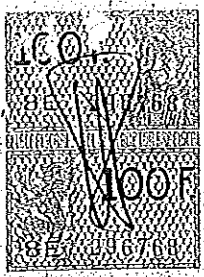
(en lettres) .....

(en chiffres) .....

Le Receveur a:

Sinclair 87

*Signature*  
*Signature*



Rectifié 8753/13

29 OCT 1985

784

4095 / 2 1

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT CINQ  
LE SEIZE OCTOBRE

DEVANT MAITRE MICHEL DUCHAT - BAU NOTAIRE A LIEGE

ONT COMPARU :

1) La société Mosane de Promotion Immobilière, en abrégé "IMOSA" société anonyme, ayant son siège social à Liège, Centre Opéra, place de la République Française 41, constituée par acte reçu par le notaire Pierre Braas, à Liège, en date du vingt et un octobre mil neuf cent septante six, publié aux annexes du Moniteur Belge du dix novembre suivant, sous les numéros 4043-1 et 4043-2, Inscrite au registre du commerce de Liège sous le numéro 12.6291 et à la TVA sous n° 416.558.283.

Ici représentée par Monsieur Bernard DE CORTE, ingénieur, demeurant à Alseberg, Hof ten Boes daal Laan 19.

Monsieur Raymond COMHAIRE, administrateur, demeurant à Seraing, rue de la Forrière 6.

Agissant conformément à l'article 15 des statuts sociaux.



K 425768

499.144

102.169



2) La société anonyme CINE OPERA, ayant son siège social à Liège, Place de la République Française, inscrite au registre du commerce de Liège, sous le numéro 137.402 et à la TVA sous le n° 421.122.629, constituée par acte reçu le vingt cinq octobre mil neuf cent quatre vingt par le notaire Fernand de Booseré de Streel à Herk de Stad, publié aux annexes du Moniteur Belge du quinze novembre suivant, sous le numéro 2045/15 Ici représentée par Madame Marie Rose VEREECKE, demeurant à Herk de Stad, Chaussée de Saint Trond 18. Agissant en sa qualité d'administrateur délégué, conformément à l'article 16 des statuts et nommée à ces fonctions lors de l'assemblée générale et du conseil d'administration qui ont suivi la constitution de la société.

LESQUELS ONT EXPOSE CE QUI SUIT :

Par acte reçu le vingt et un décembre mil neuf cent septante neuf, transcrit au premier bureau de Liège le, vingt quatre janvier suivant, volume 3611, n° 17, la S.A. IMOSA a fait dresser l'acte de base du complexe OPERA sis à Liège, dans le quadrilatère formé par les rues du Pont d'Ile, des Dominicains, Georges Clémenceau et Place de la République Française.

Le dit acte de base a été modifié une première fois suivant acte reçu par le notaire Kleiner mann de Liège, le trente avril mil neuf cent quatre vingt, transcrit à Liège I, volume 3681, n° 20, une seconde fois suivant acte reçu par le même notaire, en date du vingt janvier mil neuf cent quatre vingt un, transcrit à Liège I, volume 3757, n° 15 et une troisième fois, suivant acte reçu par le notaire soussigné en date du

un peu  
double

Handwritten signature and scribbles.

vingt huit décembre mil neuf cent quatre vingt quatre, transcrit à Liège I, vol 4189, n° II.

Le second modificatif daté du vingt janvier mil neuf cent quatre vingt un, stipule en outre littéralement ce qui suit :

"En conséquence, le chapitre V de l'acte de base "description du complexe Opéra" est partiellement modifié de la manière suivante :

"Au point B - Etat descriptif

"1. Le point 4) au niveau du rez-de-chaussée - d) des parties privatives étant : la première phrase est supprimée et remplacée par le texte suivant :

"nonante trois magasins numérotés de 1 à 49, de 52 à 72 et de 74 à 96.

"2. In fine du même point 4), le texte suivant est ajouté :

"Remarque : Il est créé dans l'entité "bureaux" et partie dans l'entité "magasins", un groupe "CINEMAS", dont les parties privatives se situent :

"- au niveau du rez-de-chaussée : escalier sortie cinémas et escalier sortie n° 8.

"- aux niveaux des étages 1/2 et 3 (parties reprises sous teinte violet aux plans A20 et A30 rez de chaussée et premier étage à un pour cent.....

"Par acte du notaire Kleinermann en date du vingt janvier mil neuf cent quatre vingt un, transcrit à Liège I, vol 3753, n° 13, la société anonyme Imosa a vendu à la société anonyme Ciné Opéra, divers biens se trouvant dans le dit complexe Opéra. Cet acte stipule textuellement ce qui suit :

"Désignation des biens vendus

"Dans le complexe OPERA, érigé sur les terrains prédécrits, dans l'entité bureaux et partie dans l'entité magasins :

"- Le groupe "cinémas" comprenant :

"En propriété privative : l'ensemble des locaux privatifs repris sous teinte violet aux plans qui resteront ci-annexés et dressés par l'atelier d'architecture F. Crahay, savoir :

"- plan rez de chaussée

"- plan premier étage

"- plan A20 deuxième étage

"- plan A30 troisième étage

"plans que Monsieur le Conservateur des hypothèques est expressément dispensé de transcrire.

Constatant la non conformité entre l'acte de base modificatif du vingt janvier mil neuf cent quatre vingt et l'acte de vente susvisé de la même date et voulant rectifier l'omission matérielle contenue dans ce dernier acte, les comparants aux présentes ont déclaré vouloir rectifier l'acte de vente susvisé, reçu par le notaire Kleinermann le vingt janvier mil neuf cent quatre vingt un, comme suit :

Désignation des biens vendus

Dans le complexe OPERA, érigé sur les terrains prédécrits, dans l'entité bureaux et partie dans l'entité magasins :

- le groupe "Cinemas" comprenant :

En propriété privative :

- au niveau du rez de chaussée : l'escalier de sortie cinémas et l'escalier de sortie n° 8.

- aux niveaux des étages 1/2/3, l'ensemble des locaux privatifs repris sous teinte violet aux plans dont question ci-dessous.

Tels que ces biens sont repris aux plans dressés par l'atelier d'architecture Crahay et qui sont restés annexés à l'acte du notaire Kleiner mann du vingt janvier mil neuf cent quatre vingt un, contenant vente par la SA Imosa à la S.A. Ciné Opéra. et repris au plan dressé par le bureau Crahay et Comhaire le vingt et un janvier dernier, plan ci-annexé.

REMARQUE

Les comparants aux présentes font observer et ratifient expressément que :

- Seuls les escaliers sortie n° 8 et sortie cinémas sont parties privatives, propriété de Ciné Opéra et qu'en conséquence, ne sont pas compris dans ces parties privatives les assises de ces escaliers ni les espaces se trouvant en-dessous de ces escaliers.

- L'emplacement "sortie cinémas" a été modifié par acte du notaire soussigné en date du vingt huit décembre mil neuf cent quatre vingt quatre, transcrit à Liège I, le dix janvier suivant, vol 4189, n° 11, acte portant modification de l'acte de base initial et de ses modificatifs, tel que ce bien figure au plan dressé par le bureau d'architecture Crahay et est resté annexé au dit acte reçu par le notaire soussigné.

DIVERS

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur siège respectif.

Monsieur le conservateur est dispensé de prendre inscription en vertu des présentes. Il est dispensé de transcrire le plan.

DONT ACTE

Fait et passé à Liège, ~~à l'étude~~ Pl République Française. Lecture faite, les comparants et le notaire ont signé.

Comhaire..  
voit approuvé

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten initials]*

approuvé le  
l'un de deux  
notaires

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten initials]*

*[Large handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT UN

LE VINGT QUATRE JUIN.

DEVANT MAITRE M. KLEINERMANN, NOTAIRE A LIEGE, A L'INTERVENTION DE MAITRE F. DE BOOSERE de STREEL, NOTAIRE A HERK-DE-STAD

ONT COMPARU :

De première part :

La société Mosane de Promotion Immobilière, en abrégé "IMOSA" société anonyme, ayant son siège social à Liège, Boulevard Piercot 13, constituée par acte reçu par le notaire Pierre Braas, à Liège, en date du vingt et un octobre mil neuf cent septante six, publié aux annexes du Moniteur Belge du dix novembre suivant, sous les numéros 4043-1 et 4043-2, Inscrite au registre du commerce de Liège sous le numéro 12.6291 et à la TVA sous le numéro 416.558.283 et déposant ses déclarations à Liège.

Agissant tant en sa qualité de promoteur et de constructeur du complexe OPERA, que de propriétaire d'une partie des terrains d'assiette dont question ci-après. Ici représentée par Madame Dominique LAHAUT BARRAS, docteur en droit, demeurant à Liège quai Marcellis 6

aux termes de la procuration incluse dans l'acte de base du complexe OPERA dont question ci-après.

Partie ci-après dénommée " IMOSA ".

De deuxième part :

La société anonyme "BANQUE BRUXELLES LAMBERT" société anonyme dont le siège social est à Bruxelles, 2, rue de la Régence, (registre du commerce de Bruxelles, numéro 77.186, TVA n° 403 200.393 - siège de Liège, registre du commerce de Liège, numéro 19.792), constituée sous la dénomination sociale "BANQUE DE BRUXELLES", suivant acte reçu par le notaire Pierre De Doncker à Bruxelles, le trente janvier mil neuf cent trente cinq, publié aux annexes du Moniteur Belge du dix sept février mil neuf cent trente cinq, sous le numéro 1459 et dont la dénomination sociale a été changée en Banque Bruxelles Lambert suivant acte du notaire Gilberte Raucq à Bruxelles, en date du trente juin mil neuf cent septante cinq, publié aux annexes du Moniteur Belge du onze juillet suivant, sous le numéro 2669-5.

Les statuts ont été modifiés successivement et en dernier lieu par acte du notaire Gilberte Raucq, à Bruxelles, en date du huit février mil neuf cent septante neuf, publié par extrait aux annexes du Moniteur Belge du sept mars suivant, sous le numéro 398-27.

Agissant tant en sa qualité de propriétaire d'une partie des bâtiments déjà érigés et non conservés par elle, le tout comme exposé à l'acte de base du complexe OPERA, qu'en sa qualité de propriétaire d'une partie des terrains d'assiette dont question ci-après. Ici représentée par : Monsieur Jean Pierre Eric THIRY docteur en droit, demeurant à Vaux sous Chèvremont, rue Adolphe Dumont 69



E 720361

emier feuillet

double

*N*  
*[Handwritten signatures]*

aux termes de la procuration incluse dans l'acte de base du complexe OPERA dont question ci-après.  
Partie ci-après dénommée " LA BANQUE"

De troisième part :

La société anonyme BEMES, ayant son siège social à Jupille sur Meuse (actuellement Liège), 2, rue des Anciennes Houblonnières, inscrite au registre du commerce de Liège, sous le numéro 128.337, constituée par acte du deux août mil neuf cent septante sept de Maître Braas, notaire à Liège et dont les statuts ont été modifiés et le capital a été augmenté par acte reçu par le notaire Braas, le trente septembre mil neuf cent septante sept, par voie d'apport en nature provenant de la scission de la SA Brasserie Piedboeuf, constituée par acte reçu par le notaire Detienne, à Liège, le vingt trois décembre mil neuf cent vingt six, publié aux annexes du Moniteur Belge du sept janvier mil neuf cent vingt sept, sous le numéro 232) et scindée par actes reçus par le notaire Braas, le trente septembre mil neuf cent septante sept, les actes des deux août et trente septembre mil neuf cent septante sept ont été publiés aux annexes du Moniteur Belge des vingt août mil neuf cent septante sept et vingt sept octobre mil neuf cent septante sept, sous les numéros 3385-1 et 3875-5, société inscrite à la TVA sous le numéro 417.497.106 et déposant ses déclarations à Liège.

Agissant en sa qualité de propriétaire d'une partie des terrains d'assiette dont question ci-après. Ici représentée par Monsieur Jean Pierre THIRY prénommé

aux termes de la procuration incluse dans l'acte de base du complexe OPERA dont question ci-après.  
Partie ci-après dénommée " BEMES ".

Les comparants de première, deuxième et troisième parts, chacun pour ce qui le concerne, déclarent VENDRE, sous les garanties ordinaires de droit, quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires quelconques, avec les droits et obligations résultant de l'acte de base et de ses modificatifs éventuels, les biens décrits ci-après, aux acquéreurs ici présents et qui acceptent, dont l'identité est reprise in fine des présentes, dénommés invariablement :  
"L'ACHETEUR".

Les trois sociétés comparantes ont préalablement exposé ce qui suit :

#### EXPOSE - DECLARATIONS ET ENGAGEMENTS PREALABLES

##### I. Terrain d'assiette - propriétaires

a) Le complexe OPERA est en cours de construction sur un terrain compris dans le quadrilatère formé à Liège par les rues Pont d'Ile, des Dominicains, Georges Clémenceau et Place de la République Française.

Cet ensemble de terrain figure sous diverses teintes au plan dressé le treize octobre mil neuf cent septante huit par le bureau d'architecture Crahay, rue Côte d'Or à Liège, plan resté annexé à l'acte de base du complexe dont question ci-après et transcrit avec lui.

Sur cet ensemble de terrains, existent des bâtiments, actuellement démolis ou à démolir et d'autres destinés à être intégrés dans le complexe, le tout comme dit à l'acte de base.

A cet ensemble a été intégrée une parcelle de terrain de dix sept mètres carrés, prise à l'arrière d'un immeuble de la rue du Pont d'Ile et qui est devenue la propriété de Imosa.

Cette extension de l'assiette de Imosa a été réalisée en conformité des stipulations de l'acte de base, en vertu de l'acte modificatif n° I de l'acte de base vanté ci-après.

b) Cet ensemble est repris au cadastre de la façon suivante :

#### VILLE DE LIEGE

##### 1) propriété de Imosa

A) terrain repris en vert au susdit plan, situé à l'angle de la place de la République Française et de la rue Georges Clémenceau n° I, cadastré section A, n° IO28/C pour cent dix mètres carrés.

B) terrain repris en vert au susdit plan, situé place de la République Française 31, cadastré section A, n° IO28/R pour trois cent quinze mètres carrés.

C) terrain repris au plan dressé le vingt six mars mil neuf cent quatre vingt par le géomètre J. Quairiat de Liège et annexé à l'acte modificatif n° I à l'acte de base, cadastré section A, partie du numéro IOI5/C pour dix sept mètres carrés.

##### 2) propriété de la Bémès

Terrain repris en brun au susdit plan, situé place de la République Française 39, cadastré section A, n° IO28/U pour cent mètres carrés.

##### 3) propriété de la Banque

A) terrain figurant en jaune et bleu au susdit plan, cadastré section A, n° IO28/W pour quatre cent nonante mètres carrés, IOI4/H partie pour deux mille neuf cent vingt mètres carrés et IO32/H partie pour cent soixante cinq mètres carrés trente décimètres carrés.

B) terrain figurant en rouge au susdit plan et constituant l'assiette de l'immeuble érigé et intégré dans le complexe cadastré section A, n° IO32/H pour mille cent quatre vingt neuf mètres carrés septante décimètres carrés.

Soit dans l'état actuel et sous réserve d'une modification de l'assiette à réaliser dans le cadre de l'acte de base, un ensemble cadastré section A, n° IO32/H - IO28/W - IOI4/H - IO28/C - IO28/R - IO28/U et partie du numéro IOI5/C pour une contenance totale de cinq mille trois cent sept mètres carrés.

L'origine de propriété de ces terrain étant reprise in extenso à l'acte de base et à l'acte modificatif n° I, les parties déclarent dispenser le notaire de la reproduire aux présentes

Les constructions sont érigées par ou pour le compte de la SA IMOSA.

## II) Acte de base

Aux termes de l'acte de base du complexe Opéra, reçu le vingt et un décembre mil neuf cent septante neuf par le notaire soussigné, transcrit à Liège I, le vingt quatre janvier suivant, volume 3611, n° 17.

les parties aux présentes ont notamment :

- a) placé l'ensemble des terrains dont question ci-avant, avec certaines constructions récemment érigées, sous le régime de la copropriété forcée et de l'indivision permanente.
- b) autorisé la société anonyme Imosa à procéder à la démolition d'une partie des constructions érigées sur les terrains.
- c) autorisé la société anonyme Imosa à ériger sur la partie des terrains ou les immeubles ont été démolis, un complexe à propriétés privatives multiples régi par l'article 577 bis du code civil et dans lequel ont été intégrés les bâtiments récemment érigés, le dit complexe dénommé OPERA, comprenant en un ensemble quatre entités, l'entité Banque, l'entité Magasins, l'entité parking et l'entité bureaux, le tout dans la limite d'une renonciation partielle au droit d'accession immobilière contenue dans le dit acte de base.

Cet acte, qui trace le cadre juridique de l'opération constitue le statut réel du complexe avec ses règlements de copropriété et ses règles relatives à la vente des lots privés. Il fixe la détermination des terrains d'assiette, leur origine de propriété, les clauses et servitudes figurant aux titres de propriété, la composition du complexe, sa description, les conditions du permis de bâtir, le tableau des quotités afférentes aux lots privés dans les parties communes générales ou spéciales, les droits de jouissance et les servitudes conventionnelles, la détermination des locaux réservés par la Banque et les renonciations partielles au droit d'accession, les règlements de copropriété et d'ordre intérieur, le statut de la galerie commerciale, celui de la trémie d'accès aux parkings, précisant le caractère précaire de l'autorisation accordée par la Ville de Liège et la procédure à suivre en cas de révocation (chapitre VI - droit de jouissance n° 2), les conditions et les modalités prévues pour les modifications à apporter au dit acte et au complexe etc..

Cet acte a été modifié un actes reçus par le notaire soussigné savoir :

- le trente avril mil neuf cent quatre vingt, transcrit à Liège I, le quatorze mai suivant, volume 3681, n° 20 dénommé acte modificatif n° I, le dit acte étendant l'assiette du complexe.
- le vingt janvier mil neuf cent quatre vingt un, transcrit à Liège I, le trente janvier suivant, volume 3757, n° 15.

L'acheteur déclare avoir pris connaissance de ces actes et en avoir reçu un exemplaire.

L'acheteur est subrogé dans tous les droits et obligations qui résultent de l'acte de base et de ses modificatifs précédents et des actes modificatifs dressés en conformité des stipulations dudit acte de base ; il s'engage comme condition essentielle de la présente vente à en respecter toutes les clauses et stipulations et servitudes comme si elles étaient

littéralement reproduites au présent acte.  
Il s'engage solidairement et indivisiblement pour lui, ses ayants-droit et ayants-cause (notamment ses locataires) à en respecter tous les termes et à les faire reproduire dans tous les actes de cession de propriété ou de jouissance.

### III. Plans - permis de bâtir

Le complexe Opéra sera construit conformément aux plans et cahier des charges établis par l'atelier d'Architecture F. Crahay, rue Côte d'Or à Liège (Sclessin).

Ces plans ont fait l'objet du permis de bâtir accordé à la société anonyme Imosa par les services compétents de la Ville de Liège, en date du huit septembre mil neuf cent septante neuf, sous le numéro 50/446/B. Les conditions de cette autorisation sont reproduites intégralement dans l'acte de base. Les biens vendus seront livrés dans l'état décrit au cahier des charges annexé à la promesse de vente non enregistrée.

### Vente

Cet exposé fait et ces engagements préalables conclus :

a) La Banque, représentée comme dit est, déclare vendre à l'acheteur, ici présent et qui confirme son acceptation : Les quatre vingt et un/cent millièmes en copropriété et indivision permanente des terrains dont la désignation figure ci-avant étant sa propriété et constituant une partie de l'assiette du complexe à l'exclusion, en ce qui concerne les terrains figurant en rouge au plan vanté à l'exposé, des constructions érigées sur ces terrains, placés sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée et permanente dont elle conserve la propriété ou dont elle cède éventuellement comme dit ci-après la propriété privative, mais avec les quotités de ces constructions qui sont devenues, en vertu de l'acte de base, parties communes du complexe.

b) la SA Bémès, représentée comme dit est, déclare vendre à l'acheteur, ici présent et qui confirme son acceptation : les quatre vingt un/cent millièmes en copropriété et indivision permanente des terrains dont la désignation figure ci-avant, étant sa propriété et constituant une partie de l'assiette du complexe.

c) la SA Imosa, représentée comme dit est, déclare vendre à l'acheteur, ici présent et qui confirme son acceptation :

- 1) les quatre vingt un/cent millièmes en copropriété et indivision permanente ;
- a) des terrains dont la désignation figure ci-avant, étant sa propriété et constituant une partie de l'assiette du complexe
- b) des parties communes générales dans le complexe afférentes aux lots privés dont question ci-après et
- c) les quatre vingt un/trente six millièmes des parties communes spéciales à l'entité magasins.



E 720360

fond feuillet  
double

*Handwritten signatures and initials:*  
A large signature on the left side.  
A smaller signature below it.  
A large, stylized signature at the bottom left, possibly reading 'E. 720360'.

2) le lot privé décrit in fine du présent acte, sis dans le complexe OPERA, en cours d'édification sur les terrains prédésignés.  
Les parties communes générales et spéciales sont décrites en détail à l'acte de base.

### P R I X

La vente est conclue et acceptée moyennant le prix total frais non compris de : UN MILLION CENT SEPTANTE DEUX MILLE FRANCS (1.172.000)

Ce prix, fixé par les parties au jour de la signature de la convention privée de vente et compte tenu des stipulations de cette convention, est sujet à révision, comme dit à l'acte de base et comprend :

- 1) pour les quotités de terrains : cent cinquante huit mille cent douze francs (158.112) revenant à la SA Imosa à concurrence de trente huit mille quatre cent septante cinq francs (38.475).  
revenant à la Banque à concurrence de cent onze mille cinq cent trente sept francs (111.537)  
revenant à la SA Bémès à concurrence de huit mille cent francs (8.100)
- 2) pour le prix total des constructions : un million treize mille huit cent quatre vingt huit francs (1.013.888) revenant à la SA Imosa.

Cette somme totale est stipulée payable comme suit :

- 10 % au début des fondations.
- 10 % au début de l'exécution de la dalle du premier sous-sol
- 10 % au début de l'exécution de la dalle du rez de chaussée
- 10 % au début de l'exécution de la dalle du premier étage
- 20 % au début de la mise sous toit de la galerie
- 10 % au début de la pose des tuyauteries de chauffage et sanitaires.
- 10 % au début de la pose des canalisations électriques.
- 5 % au début de la pose des menuiseries extérieures.
- 5 % au début de la pose des plafonnages.
- 5 % au début de la pose des revêtements de sol.
- 5 % à la réception provisoire du magasin.

✓ en un versement  
bancaire sur la  
Société Générale  
au profit d'Imosa.

renvoi approuvé

Les constructions érigées sont actuellement évaluées à cinquante pour cents (50%)

Sont à ce jour exigibles les sommes suivantes, soit pour la Banque, la société anonyme Bémès et la société anonyme Imosa,

1) le prix du terrain : cent cinquante huit mille cent douze francs (158.112)

2) les constructions érigées : cinq cent six mille neuf cent quarante quatre francs (506.944)

Le total soit la somme de six cent soixante cinq mille cinquante six francs (665.056) est payée à l'instant dont quittance, faisant double emploi avec toute autre délivrée pour le même objet et sous réserve d'encaissement en cas de paiement par chèque ou virement.

## CONDITIONS

1. La présente vente a été faite et acceptée et les biens seront livrés comme stipulé dans l'acte de base et la convention sous seing privé non enregistrée et au cahier des charges y annexé. Ces conditions seront d'application comme si elles étaient reproduites dans le présent acte, spécialement celles figurant à l'annexe V de l'acte de base, intitulée "règles générales relatives à la construction et à la vente de biens privatifs composant le complexe".

L'acquéreur s'engage solidairement et indivisiblement pour lui, ses ayants-droit et ses ayants-cause, à en respecter tous les termes et à les faire reproduire dans tous les actes de cession de propriété ou de jouissance, acceptant d'être subrogés dans tous les droits et obligations qui en découlent.

2. L'acquéreur aura dès ce jour la propriété du bien vendu. Quant à la jouissance, il est stipulé ce qui suit :

L'acquéreur n'en aura la jouissance qu'après réception provisoire et paiement complet du prix en principal et accessoires sauf convention contraire. Il devra payer les charges communes et publiques afférentes au bien vendu en vertu de l'acte de base et ce, dès que ces diverses charges seront exigibles.

3. L'acquéreur déclare avoir connaissance et être parfaitement au courant de l'acte de base précité, de ses modificatifs éventuels, en avoir reçu une copie, ainsi que des plans précis.

4. L'acquéreur s'interdit d'aliéner les biens acquis avant le paiement intégral du prix de vente et d'entreprise, il ne pourra les hypothéquer qu'avec l'accord préalable du constructeur et à condition que les sommes empruntées fassent l'objet d'une délégation en faveur de la dite société.

5. Les travaux ont été entamés en janvier mil neuf cent quatre vingt.

Les biens seront livrés, sauf cas de force majeure, dans leur état de finition décrit au cahier des charges, dans les sept cent cinquante jours ouvrables à compter de cette date et les parties communes dans les huit cent cinquante jours ouvrables à dater du même moment.

6. La contenance des terrains objets des ventes n'est pas garantie, la différence en plus ou en moins, fut-elle supérieure à un vingtième, sera au profit ou à la perte de l'acheteur.

Ils sont vendus avec toutes les servitudes actives et passives pouvant exister et particulièrement celles résultant de l'acte de base et de ses modificatifs.

7. Les parties comparantes de première, deuxième et troisième parts, pour autant que de besoin, déclarent, sans préjudice à l'application du paragraphe II de l'article 577 bis du code civil, renoncer au profit de l'acheteur au bénéfice du droit d'accession dans la mesure nécessaire pour permettre à celui-ci d'acquérir les parties privatives et communes prédécrites faisant l'objet des présentes.

De son côté, l'acheteur, pour autant que de besoin, déclare renoncer au même droit d'accession en ce qui concerne tout ce qui ne se rapporte pas aux biens privés par lui acquis avec les quotités dépendant des parties communes générales et spéciales s'y rattachant.

8. Les frais, droits et honoraires résultant des présentes, ainsi que la taxe à la valeur ajoutée, sont à charge de l'acquéreur. La taxe de bâtisse sera également supportée par l'acquéreur de même que toute taxe nouvelle qui serait instituée relativement aux travaux de construction ~~et que toutes~~  
1 ~~sommes qui deviendraient exigibles en vertu d'une plus-value~~  
2 ~~éventuelle constatée par une administration fiscale compé-~~  
3 ~~tente.~~

9. Réception : Les réceptions des parties tant privatives que communes seront effectuées de la manière et selon les modalités détaillées aux articles 26 et suivants de l'annexe V de l'acte de base. Toutefois, et par dérogation à ces articles, la réception définitive du bien privatif sera acquise dès que le constructeur aura remédié aux manquements et malfaçons éventuels repris au procès-verbal de réception provisoire et ce, au plus tard dans les six mois de cette dernière.

10. Révision du prix : La révision du prix sera appliquée comme dit à l'acte de base.

11. Travaux supplémentaires et modifications : L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance des dispositions de l'article 12 de l'annexe V de l'acte de base prévoyant, relatif aux modifications des parties privatives du complexe et du mode d'établissement des décomptes à l'occasion de la non-exécution des travaux ou de l'exécution par le vendeur de travaux supplémentaires;

Il est en outre précisé que tout travail de parachèvement du bien vendu, non confié au groupe de promotion du vendeur, sera soumis pour approbation préalable à ce dernier qui percevra à raison de sa mission de surveillance et de coordination, un pourcentage égal à dix pour cent du coût dudit travail, peintures, papiers peints et ameublement exclus. Ø

12. Mandats : La partie acquéreur déclare constituer irrévocablement pour ses mandataires spéciaux, lesquels conserveront leurs pouvoirs même en cas de décès du mandant :

- Madame Dominique BARRAS, épouse LAHAUT, conseiller juridique, demeurant à Liège, quai Marcellis 6.

- Madame Catherine SOUGNEZ, épouse AUGENBRON, secrétaire, demeurant à Liège, rue des Fossettes 28 (ex Chênee)

- Monsieur Jean Pierre THIRY, docteur en droit, demeurant à Vaux sous Chèvremont, rue Adolphe Dumont 69.

avec pouvoir d'agir séparément ou conjointement et faculté de substitution, à l'effet de :

a) hypothéquer le bien prédésigné en faveur de la SA Imosa, à concurrence du solde du prix ou de ce qui en restera dû, de trois années d'intérêts sur ces sommes, calculé à un taux de trois pour cent supérieur au taux d'intérêt pratiqué par la Banque Nationale de Belgique, pour les prêts et avances sur effets publics, avec minimum de douze pour cent l'an, dont la loi conservera le rang, et du remboursement de tous frais de poursuites et d'exécution et autres débours non privilégiés

A cet égard, il a été procédé comme dit l'acte intervenu entre les mêmes parties le vingt quatre mil neuf cent quatre vingt un concernant la vente de divers biens dans le présent complexe.

Envoi approuvé

*Handwritten signatures and initials:*  
7/6/01  
24/11/01

estimée pour la prise d'inscription à cinquante mille francs. Stipuler la renonciation aux bénéfices résultant de l'article 1563 du code judiciaire, toute solidarité et indivisibilité. Toutefois, la SA Imosa ne prendra l'inscription conventionnelle, aux frais de la partie acquéreur, qu'à défaut de paiement à l'une des échéances précisées ci-dessus, et après un préavis par lettre recommandée resté infructueux durant quinze jours, mais sans qu'il y ait lieu d'en justifier vis à vis de Monsieur le Conservateur des Hypothèques.

En outre, toute somme non payée dans les quinze jours de son échéance, entraînera automatiquement et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable, la débetion d'un intérêt au taux de dix pour cent l'an, net de tous impôts, calculé sur la dite somme depuis le jour de son exigibilité, jusqu'à celui de son paiement effectif.

b) signer tous actes modificatifs et/ou rectificatifs du statut immobilier précité, et de ses annexes et notamment ceux qui auraient pour effet de permettre l'édification d'un ou plusieurs étages supplémentaires, ou la création d'intercommunications avec des complexes voisins, ou la modification de la consistance de la surface ou de la configuration des parties communes générales ou spéciales, notamment par agrandissement des parties communes au détriment de biens privatifs, avec l'accord de leur propriétaire, ou création de nouveaux lots privés au détriment des parties communes, avec réduction des quotités précisées ci-avant dans la copropriété générale ou spéciale, sans réduction du prix ci-avant fixé. Consentir et accepter toutes cessions ou abandonnements de droits, sans qu'il puisse en résulter aucun frais pour la partie acquéreur, dispenser le conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office, substituer, élire domicile et faire tout ce qui sera nécessaire ou utile en vue des opérations envisagées.

Dispense d'inscription d'office - Monsieur le Conservateur des hypothèques est dispensé de prendre inscription d'office pour quelque chef que ce soit, lors de la transcription des présentes. Il est également dispensé de transcrire les plans

Divers - La société anonyme Imosa déclare en outre, en exécution de l'article 159, paragraphe 8 du code des droits d'enregistrement :

1) qu'elle est inscrite à la TVA sous le numéro 416.558.283 et qu'elle dépose ses déclarations périodiques au bureau de Liège.

Le notaire soussigné a également donné lecture aux comparants de l'article 61 paragraphe 6 et de l'article 73, paragraphe premier du code de la TVA.

Les vendeurs aux présentes nous ont déclaré qu'ils ne sont pas redevables d'impôts envers l'administration de la TVA.

A l'appui de cette déclaration, le notaire soussigné certifie avoir interrogé l'administration de la TVA en date du treize avril mil neuf cent quatre vingt un et qu'il n'a pas reçu réponse à sa demande. .. ..



E 720359

troisième feuillet  
double

*[Handwritten signatures and initials]*

2) que les biens vendus ne sont pas encore enrôlés au pré-compte immobilier.

3) La SA Imosa est enregistrée comme entrepreneur suivant les dispositions des articles 59 et 61 de la loi de réorientation économique du quatre août mil neuf cent septante huit et de l'arrêté royal du cinq octobre mil neuf cent septante huit sous le numéro 416.558.283/09.II.00.

En cas de radiation de l'enregistrement, le constructeur sera tenu d'en informer l'acquéreur par lettre recommandée à la poste, avant toute demande de paiement postérieure à la radiation et en tout état de cause, dans les trente jours de la publication de la radiation au moniteur belge et ce, sous peine de devoir supporter de plein droit, le montant des amendes ou majorations fiscales et sociales, que l'acquéreur se verrait éventuellement infliger du chef d'infraction aux dispositions des articles 59 et 61 précités.

#### Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur siège social et domicile respectifs.

#### Déclaration - affirmation

Le notaire soussigné certifie l'état civil de l'acquéreur au vu des pièces officielles prescrites par la loi. Il a donné lecture de l'article 203 du code des droits d'enregistrement.

#### Pro-fisco

La valeur vénale du terrain est estimée à la somme de : cent cinquante huit mille cent douze francs (158.112)

#### Désignation du bien vendu

Dans le complexe OPERA, érigé sur les terrains prédécrits, dans l'entité magasins.

Le local numéroté DEUX, situé au premier étage, d'une superficie de plus ou moins dix huit mètres carrés nonante (18,90 M2) livré avec enduits sur murs, revêtement de sol et vitrine avec châssis aluminium.

- Avec les quatre vingt un/cent millièmes des parties communes générales et les quatre vingt un/trente six millièmes des parties communes spéciales à l'entité magasins. Le tout tel que ce bien figure aux plans ci-annexés en tenant compte d'une réduction de surface

pour le passage des escaliers de l'entrée cinéma. Tel que ce bien figure sous liséré rouge au plan qui restera ci-annexé.

envoi  
approuvé

#### DESIGNATION DE LA PARTIE ACQUEREUR

La société anonyme CINE OPERA, ayant son siège social à Liège, place de la République Française, inscrite au registre du commerce de Liège ----- sous le numéro 137.402 ----- et inscrite à la TVA sous le numéro 421.122.629.

*M. B.*  
*de*  
*de*  
*de*  
*de*

constituée par acte reçu le vingt cinq octobre mil neu cent quatre vingt par le notaire Fernand de Booseré de Streeel à Herk de Stad, publié aux annexes du Moniteur Belge du quinze novembre mil neuf cent quatre vingt, numéro 2045/16.

Ici représentée par Madame Marie Rose VEREECKE, demeurant à Herk la Ville, chaussée de Saint Trond 18  
Agissant en sa qualité d'administrateur délégué, conformément à l'article 16 des statuts et nommée à ces fonctions lors de l'assemblée générale et du conseil d'administration qui ont suivi la constitution de la société.

approuvé la rature  
de trois lignes  
et trois mots  
nuls.

DONT ACTE

Fait et passé à Liège, en l'étude  
Lecture faite, les comparants et le notaire ont signé.

*M. de Booseré de Streeel*  
*M. de Booseré de Streeel*  
*M. de Booseré de Streeel*  
*M. de Booseré de Streeel*  
*M. de Booseré de Streeel*

Enregistré à Liège 6  
le deux juillet... 1981...  
Vol. 106... fol. ... case ...  
aux rôles... renvois  
Reçu la somme de  
(en lettres) dix-neuf mille cent soixante  
(en chiffres) ..... 19.760 F.  
Le Receveur

*[Signature]*

*cinquante francs*  
*[Signature]*

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT UN  
LE VINGT SIX NOVEMBRE

DEVANT MAITRE MICHEL DUCHATEAU, NOTAIRE A LIEGE, A L'INTER-  
VENTION DE MAITRE FERNAND de BOOSERE de STREEL, NOTAIRE A  
HERK-LA-VILLE.

ONT COMPARU :

De première part :

La société Mosane de Promotion Immobilière, en abrégé "IMOSA" société anonyme, ayant son siège social à Liège, Boulevard Piercot 13, constituée par acte reçu par le notaire Pierre Braas, à Liège, en date du vingt et un octobre mil neuf cent septante six, publié aux annexes du Moniteur Belge du dix novembre suivant, sous les numéros 4043-1 et 4043-2, Inscrite au registre du commerce de Liège sous le numéro 12.6291 et à la TVA sous le numéro 416.558.283 et déposant ses déclarations à Liège. Agissant tant en sa qualité de promoteur et de constructeur du complexe OPERA, que de propriétaire d'une partie des terrains d'assiette dont question ci-après. Ici représentée par Madame Dominique LAHAUT BARRAS, docteur en droit, demeurant à Liège, quai Marcellis 6

aux termes de la procuration incluse dans l'acte de base du complexe OPERA dont question ci-après.  
Partie ci-après dénommée " IMOSA ".

De deuxième part :

La société anonyme "BANQUE BRUXELLES LAMBERT" société anonyme dont le siège social est à Bruxelles, 2, rue de la Régence, (registre du commerce de Bruxelles, numéro 77.186, TVA n° 403 200.393 - siège de Liège, registre du commerce de Liège, numéro 19.792), constituée sous la dénomination sociale "BANQUE DE BRUXELLES", suivant acte reçu par le notaire Pierre De Doncker à Bruxelles, le trente janvier mil neuf cent trente cinq, publié aux annexes du Moniteur Belge du dix sept février mil neuf cent trente cinq, sous le numéro 1459 et dont la dénomination sociale a été changée en Banque Bruxelles Lambert suivant acte du notaire Gilberte Raucq à Bruxelles, en date du trente juin mil neuf cent septante cinq, publié aux annexes du Moniteur Belge du onze juillet suivant, sous le numéro 2669-5. Les statuts ont été modifiés successivement et en dernier lieu par acte du notaire Gilberte Raucq, à Bruxelles, en date du huit février mil neuf cent septante neuf, publié par extrait aux annexes du Moniteur Belge du sept mars suivant, sous le numéro 398-27.

Agissant tant en sa qualité de propriétaire d'une partie des bâtiments déjà érigés et non conservés par elle, le tout comme exposé à l'acte de base du complexe OPERA, qu'en sa qualité de propriétaire d'une partie des terrains d'assiette dont question ci-après.

Ici représentée par : Monsieur Jean Pierre Eric THIRY, docteur en droit, demeurant à Vaux sous Chèvremont, rue Adolphe Dumont 69.



F 446874

REMIER FEUILLET  
DOUBLE

*Handwritten signatures and initials, including a large 'D' and a signature that appears to be 'M. de...'*

aux termes de la procuration incluse dans l'acte de base du complexe OPERA dont question ci-après.  
Partie ci-après dénommée " LA BANQUE"

De troisième part :

La société anonyme BEMES, ayant son siège social à Jupille sur Meuse (actuellement Liège), 2, rue des Anciennes Houblonnières, inscrite au registre du commerce de Liège, sous le numéro 128.337, constituée par acte du deux août mil neuf cent septante sept de Maître Braas, notaire à Liège et dont les statuts ont été modifiés et le capital a été augmenté par acte reçu par le notaire Braas, le trente septembre mil neuf cent septante sept, par voie d'apport en nature provenant de la scission de la SA Brasserie Piedboeuf, constituée par acte reçu par le notaire Detienne, à Liège, le vingt trois décembre mil neuf cent vingt six, publié aux annexes du Moniteur Belge du sept janvier mil neuf cent vingt sept, sous le numéro 232) et scindée par actes reçus par le notaire Fraas, le trente septembre mil neuf cent septante sept, les actes des deux août et trente septembre mil neuf cent septante sept ont été publiés aux annexes du Moniteur Belge des vingt août mil neuf cent septante sept et vingt sept octobre mil neuf cent septante sept, sous les numéros 3385-1 et 3875-5, société inscrite à la TVA sous le numéro 417.497.106 et déposant ses déclarations à Liège. Agissant en sa qualité de propriétaire d'une partie des terrains d'assiette dont question ci-après. Ici représentée par Monsieur Jean Pierre Eric THIRY, prénommé, aux termes de la procuration incluse dans l'acte de base du complexe OPERA dont question ci-après.  
Partie ci-après dénommée " BEMES ".

Les comparants de première, deuxième et troisième parts, chacun pour ce qui le concerne, déclarent VENDRE, sous les garanties ordinaires de droit, quitte et libre de toutes dettes et charges privilégiées ou hypothécaires quelconques, avec les droits et obligations résultant de l'acte de base et de ses modificatifs éventuels, les biens décrits ci-après, aux acquéreurs ici présents et qui acceptent, dont l'identité est reprise in fine des présentes, dénommés invariablement :  
"L'ACHETEUR".

Les trois sociétés comparantes ont préalablement exposé ce qui suit :

EXPOSÉ - DECLARATIONS ET ENGAGEMENTS PREALABLES

I. Terrain d'assiette - propriétaires

a) Le complexe OPERA est en cours de construction sur un terrain compris dans le quadrilatère formé à Liège par les rues Pont d'Ile, des Dominicains, Georges Clémenceau et Place de la République Française.

Cet ensemble de terrain figure sous diverses teintes au plan dressé le treize octobre mil neuf cent septante huit par le bureau d'architecture Crahay, rue Côte d'Or à Liège, plan resté annexé à l'acte de base du complexe dont question ci-après et transcrit avec lui.

Sur cet ensemble de terrains, existent des bâtiments, actuellement démolis ou à démolir et d'autres destinés à être intégrés dans le complexe, le tout comme dit à l'acte de base.

A cet ensemble a été intégrée une parcelle de terrain de dix sept mètres carrés, prise à l'arrière d'un immeuble de la rue du Pont d'Ile et qui est devenue la propriété de Imosa.

Cette extension de l'assiette de Imosa a été réalisée en conformité des stipulations de l'acte de base, en vertu de l'acte modificatif n° I de l'acte de base vanté ci-après.

b) Cet ensemble est repris au cadastre de la façon suivante :

#### VILLE DE LIEGE

##### 1) propriété de Imosa

A) terrain repris en vert au susdit plan, situé à l'angle de la place de la République Française et de la rue Georges Clémenceau n° I, cadastré section A, n° 1028/C pour cent dix mètres carrés.

B) terrain repris en vert au susdit plan, situé place de la République Française 31, cadastré section A, n° 1028/R pour trois cent quinze mètres carrés.

C) terrain repris au plan dressé levingt six mars mil neuf cent quatre vingt par le géomètre J. Quairiat de Liège et annexé à l'acte modificatif n° I à l'acte de base, cadastré section A, partie du numéro 1015/C pour dix sept mètres carrés.

##### 2) propriété de la Bémès

Terrain repris en brun au susdit plan, situé place de la République Française 39, cadastré section A, n° 1028/U pour cent mètres carrés.

##### 3) propriété de la Banque

A) terrain figurant en jaune et bleu au susdit plan, cadastré section A, n° 1028/W pour quatre cent nonante mètres carrés, 1014/H partie pour deux mille neuf cent vingt mètres carrés et 1032/H partie pour cent soixante cinq mètres carrés trente décimètres carrés.

B) terrain figurant en rouge au susdit plan et constituant l'assiette de l'immeuble érigé et intégré dans le complexe cadastré section A, n° 1032/H pour mille cent quatre vingt neuf mètres carrés septante décimètres carrés.

Soit dans l'état actuel et sous réserve d'une modification de l'assiette à réaliser dans le cadre de l'acte de base, un ensemble cadastré section A, n° 1032/H - 1028/W - 1014/H - 1028/C - 1028/R - 1028/U et partie du numéro 1015/C pour une contenance totale de cinq mille trois cent sept mètres carrés.

L'origine de propriété de ces terrain étant reprise in extenso à l'acte de base et à l'acte modificatif n° I, les parties déclarent dispenser le notaire de la reproduire aux présentes

Les constructions sont érigées par ou pour le compte de la SA IMOSA.

II) Acte de base

Aux termes de l'acte de base du complexe Opéra, reçu le vingt et un décembre mil neuf cent septante neuf par le notaire Kleiner mann de Liège, transcrit à Liège I, le vingt quatre janvier suivant, volume 3611, n° 17, les parties aux présentes ont notamment :

- a) placé l'ensemble des terrains dont question ci-avant, avec certaines constructions récemment érigées, sous le régime de la copropriété forcée et de l'indivision permanente.
- b) autorisé la société anonyme Imosa à procéder à la démolition d'une partie des constructions érigées sur les terrains.
- c) autorisé la société anonyme Imosa à ériger sur la partie des terrains ou les immeubles ont été démolis, un complexe à propriétés privatives multiples régi par l'article 577 bis du code civil et dans lequel ont été intégrés les bâtiments récemment érigés, le dit complexe dénommé OPERA, comprenant en un ensemble quatre entités, l'entité Banque, l'entité Magasins, l'entité parking et l'entité bureaux, le tout dans la limite d'une renonciation partielle au droit d'accession immobilière contenue dans le dit acte de base.

Cet acte, qui trace le cadre juridique de l'opération constitue le statut réel du complexe avec ses règlements de copropriété et ses règles relatives à la vente des lots privés. Il fixe la détermination des terrains d'assiette, leur origine de propriété, les clauses et servitudes figurant aux titres de propriété, la composition du complexe, sa description, les conditions du permis de bâtir, le tableau des quotités afférentes aux lots privés dans les parties communes générales ou spéciales, les droits de jouissance et les servitudes conventionnelles, la détermination des locaux réservés par la Banque et les renonciations partielles au droit d'accession, les règlements de copropriété et d'ordre intérieur, le statut de la galerie commerciale, celui de la trémie d'accès aux parkings, précisant le caractère précaire de l'autorisation accordée par la Ville de Liège et la procédure à suivre en cas de révocation (chapitre VI - droit de jouissance n° 2), les conditions et les modalités prévues pour les modifications à apporter au dit acte et au complexe etc..

Cet acte a été modifié un acte reçu par le notaire Kleiner mann de Liège :

- le trente avril mil neuf cent quatre vingt, transcrit à Liège I, le quatorze mai suivant, volume 3681, n° 20 dénommé acte modificatif n° I, le dit acte étendant l'assiette du complexe.
- le vingt janvier mil neuf cent quatre vingt un, transcrit à Liège I, le trente janvier suivant, volume 3757, n° 15.

L'acheteur déclare avoir pris connaissance de ces actes et en avoir reçu un exemplaire.

L'acheteur est subrogé dans tous les droits et obligations qui résultent de l'acte de base et de ses modificatifs prévus et des actes modificatifs dressés en conformité des stipulations dudit acte de base ; il s'engage comme condition essentielle de la présente vente à en respecter toutes les clauses et stipulations et servitudes comme si elles étaient

littéralement reproduites au présent acte.

Il s'engage solidairement et indivisiblement pour lui, ses ayants-droit et ayants-cause (notamment ses locataires) à en respecter tous les termes et à les faire reproduire dans tous les actes de cession de propriété ou de jouissance.

### III. Plans - permis de bâtir

Le complexe Opéra sera construit conformément aux plans et cahier des charges établis par l'atelier d'Architecture F. Crahay, rue Côte d'Or à Liège (Sclessin).

Ces plans ont fait l'objet du permis de bâtir accordé à la société anonyme Imosa par les services compétents de la Ville de Liège, en date du huit septembre mil neuf cent septante neuf, sous le numéro 50/446/B. Les conditions de cette autorisation sont reproduites intégralement dans l'acte de base. Les biens vendus seront livrés dans l'état décrit au cahier des charges annexé à la promesse de vente non enregistrée.

### Vente

Cet exposé fait et ces engagements préalables conclus :

a) La Banque, représentée comme dit est, déclare vendre à l'acheteur, ici présent et qui confirme son acceptation :

1) les trois cent quarante cinq (345) -----  
/cent millièmes en copropriété et indivision permanente des terrains dont la désignation figure ci-avant étant sa propriété et constituant une partie de l'assiette du complexe à l'exclusion, en ce qui concerne les terrains figurant en rouge au plan vanté à l'exposé, des constructions érigées sur ces terrains, placés sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée et permanente dont elle conserve la propriété ou dont elle cède éventuellement comme dit ci-après la propriété privative, mais avec les quotités de ces constructions qui sont devenues, en vertu de l'acte de base, parties communes du complexe.

b) la SA Bémès, représentée comme dit est, déclare vendre à l'acheteur, ici présent et qui confirme son acceptation :

les trois cent quarante cinq (345) -----  
/cent millièmes en copropriété et indivision permanente des terrains dont la désignation figure ci-avant, étant sa propriété et constituant une partie de l'assiette du complexe.

c) la SA Imosa, représentée comme dit est, déclare vendre à l'acheteur, ici présent et qui confirme son acceptation :

1) les trois cent quarante cinq (345) -----  
/cent millièmes en copropriété et indivision permanente ;  
a) des terrains dont la désignation figure ci-avant, étant sa propriété et constituant une partie de l'assiette du complexe  
b) des parties communes générales dans le complexe afférentes aux lots privés dont question ci-après et  
c) les trois cent quarante cinq (345/16.000èmes) seize millièmes

des parties communes spéciales dans l'entité bureaux afférentes aux lots privés dont question ci-après.



F 446872

second feuillet  
double

Handwritten initials and signatures, including 'W', 'KR', and 'D'.

2) le lot privé décrit in fine du présent acte, sis dans le complexe OPERA, en cours d'édification sur les terrains pré-désignés.

Les parties communes générales et spéciales sont décrites en détail à l'acte de base.

#### P R I X

La vente est conclue et acceptée moyennant le prix total frais non compris de : QUATRE MILLIONS QUATRE CENT MILLE FRANCS (4.400.000)

Ce prix, fixé par les parties au jour de la signature de la convention privée de vente et compte tenu des stipulations de cette convention, est sujet à révision, comme dit à l'acte de base et comprend :

1) pour les quotités de terrains : six cent septante trois mille quatre cent quarante francs (673.440)  
revenant à la SA Imosa à concurrence de cent soixante trois mille huit cent septante cinq francs (163.875)  
revenant à la Banque à concurrence de quatre cent septante cinq mille soixante cinq francs (475.065)  
revenant à la SA Bémès à concurrence de trente quatre mille cinq cents francs (34.500)

2) pour le prix total des constructions : trois millions sept cent vingt six mille cinq cent soixante francs (3.726.560)  
revenant à la SA Imosa.

Le prix total est stipulé payable comme suit :

- A la signature des présentes : vingt pour cents, soit la somme de huit cent quatre vingt mille francs (880.000) laquelle est payée à l'instant en un chèque sur la Société Générale de Banque.

- au plus tard le trente juin mil neuf cent quatre vingt deux, sans intérêts jusque là : quarante pour cents, soit la somme de un million sept cent soixante mille francs.

- au plus tard le trente et un août mil neuf cent quatre vingt deux, sans intérêts jusque là ; quaranté pour cents, soit la somme de un million sept cent soixante mille francs.

#### CONDITIONS

1. La présente vente a été faite et acceptée et les biens seront livrés comme stipulé dans l'acte de base et la convention sous seing privé non enregistrée et au cahier des charges y annexé. Ces conditions seront d'application comme si elles étaient reproduites dans le présent acte, spécialement celles figurant à l'annexe V de l'acte de base, intitulée "règles générales relatives à la construction et à la vente de biens privés composant le complexe".

L'acquéreur s'engage solidairement et indivisiblement pour lui, ses ayants-droit et ses ayants-cause, à en respecter tous les termes et à les faire reproduire dans tous les actes de cession de propriété ou de jouissance, acceptant d'être subrogés dans tous les droits et obligations qui en découlent.

2. L'acquéreur aura dès ce jour la propriété du bien vendu. Quant à la jouissance, il est stipulé ce qui suit :

L'acquéreur n'en aura la jouissance qu'après réception provisoire et paiement complet du prix en principal et accessoires sauf convention contraire. Il devra payer les charges communales et publiques afférentes au bien vendu en vertu de l'acte de base et ce, dès que ces diverses charges seront exigibles.

3. L'acquéreur déclare avoir connaissance et être parfaitement au courant de l'acte de base précité, de ses modificatifs éventuels, en avoir reçu une copie, ainsi que des plans précis.

4. L'acquéreur s'interdit d'aliéner les biens acquis avant le paiement intégral du prix de vente et d'entreprise, il ne pourra les hypothéquer qu'avec l'accord préalable du constructeur et à condition que les sommes empruntées fassent l'objet d'une délégation en faveur de la dite société.

5. Les travaux ont été entamés en janvier mil neuf cent quatre vingt.

Les biens seront livrés, sauf cas de force majeure, dans leur état ~~de finition écrit au cahier des charges~~, dans les sept cent cinquante jours ouvrables à compter de cette date et les parties communes dans les huit cent cinquante jours ouvrables à dater du même moment.

6. La contenance des terrains objets des ventes n'est pas garantie, la différence en plus ou en moins, fut-elle supérieure à un vingtième, sera au profit ou à la perte de l'acheteur.

Ils sont vendus avec toutes les servitudes actives et passives pouvant exister et particulièrement celles résultant de l'acte de base et de ses modificatifs.

7. Les parties comparantes de première, deuxième et troisième parts, pour autant que de besoin, déclarent, sans préjudice à l'application du paragraphe II de l'article 577 bis du code civil, renoncer au profit de l'acheteur au bénéfice du droit d'accession dans la mesure nécessaire pour permettre à celui-ci d'acquérir les parties privatives et communes prédécrites faisant l'objet des présentes.

De son côté, l'acheteur, pour autant que de besoin, déclare renoncer au même droit d'accession en ce qui concerne tout ce qui ne se rapporte pas aux biens privés par lui acquis avec les quotités dépendant des parties communes générales et spéciales s'y rattachant.

8. Les frais, droits et honoraires résultant des présentes, ainsi que la taxe à la valeur ajoutée, sont à charge de l'acquéreur. La taxe de bâtisse sera également supportée par l'acquéreur de même que toute taxe nouvelle qui serait instituée relativement aux travaux de construction ~~par que toutes les sommes qui deviendraient exigibles en vertu d'une plus-value éventuelle constatée par une administration fiscale compétente~~

décrit in fine  
du présent acte.  
envoi  
approuvé.

B. N. Q.  
D

9. Réception : Les réceptions des parties tant privatives que communes seront effectuées de la manière et selon les modalités détaillées aux articles 26 et suivants de l'annexe V de l'acte de base. Toutefois, et par dérogation à ces articles, la réception définitive du bien privatif sera acquise dès que le constructeur aura remédié aux manquements et malfaçons éventuels repris au procès-verbal de réception provisoire et ce, au plus tard dans les six mois de cette dernière.

10. Révision du prix : La révision du prix sera appliquée comme dit à l'acte de base.

11. Travaux supplémentaires et modifications : L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance des dispositions de l'article 12 de l'annexe V de l'acte de base prévoyant, relatif aux modifications des parties privatives du complexe et du mode d'établissement des décomptes à l'occasion de la non exécution des travaux ou de l'exécution par le vendeur de travaux supplémentaires;

Il est en outre précisé que tout travail de parachèvement du bien vendu, non confié au groupe de promotion du vendeur, sera procédé comme dit à l'acte intervenu entre les parties le 10 janvier dernier, comportant vente dans le même complexe, aux mêmes acquéreurs.

12. Mandats : La partie acquéreur déclare constituer irrévocablement pour ses mandataires spéciaux, lesquels conserveront leurs pouvoirs même en cas de décès du mandant :

- Madame Dominique BARRAS, épouse LAHAUT, conseiller juridique, demeurant à Liège, quai Marcellis 6.

- Madame Catherine SOUGNEZ, épouse AUGENBRON, secrétaire, demeurant à Liège, rue des Fossettes 28 (ex Chênée)

- Monsieur Jean Pierre THIRY, docteur en droit, demeurant à Vaux sous Chèvremont, rue Adolphe Dumont 69.

avec pouvoir d'agir séparément ou conjointement et faculté de substitution; à l'effet de :

a) hypothéquer le bien prédésigné en faveur de la SA Imosa, à concurrence du solde du prix ou de ce qui en restera dû, de trois années d'intérêts sur ces sommes, calculé à un taux de trois pour cent supérieur au taux d'intérêt pratiqué par la Banque Nationale de Belgique, pour les prêts et avances sur effets publics, avec minimum de douze pour cent l'an, dont la loi conservera le rang, et du remboursement de tous frais de poursuites et d'exécution et autres débours non privilégiés, estimée pour la prise d'inscription à cinquante mille francs. Stipuler la renonciation aux bénéfices résultant de l'article 1563 du code judiciaire, toute solidarité et indivisibilité. Toutefois, la SA Imosa ne prendra l'inscription conventionnelle, aux frais de la partie acquéreur, qu'à défaut de paiement à l'une des échéances précisées ci-dessus, et après un préavis par lettre recommandée resté infructueux durant quinze jours, mais sans qu'il y ait lieu d'en justifier vis à vis de Monsieur le Conservateur des Hypothèques.

A cet égard, il sera procédé comme dit à l'acte intervenu entre les parties le 10 janvier dernier, comportant vente dans le même complexe, aux mêmes acquéreurs.

envoi approuvé

*N. O. S.*  
*26*  
*D. H.*



En outre, toute somme non payée dans les quinze jours de son échéance, entraînera automatiquement et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable, la déduction d'un intérêt au taux de dix pour cent l'an, net de tous impôts, calculé sur la dite somme depuis le jour de son exigibilité, jusqu'à celui de son paiement effectif.

b) signer tous actes modificatifs et/ou rectificatifs du statut immobilier précité, et de ses annexes et notamment ceux qui auraient pour effet de permettre l'édification d'un ou plusieurs étages supplémentaires, ou la création d'intercommunications avec des complexes voisins, ou la modification de la consistance de la surface ou de la configuration des parties communes générales ou spéciales, notamment par agrandissement des parties communes au détriment de biens privés, avec l'accord de leur propriétaire, ou création de nouveaux lots privés au détriment des parties communes, avec réduction des quotités précisées ci-avant dans la copropriété générale ou spéciale, sans réduction du prix ci-avant fixé. Consentir et accepter toutes cessions ou abandonnements de droits, sans qu'il puisse en résulter aucun frais pour la partie acquéreur, dispenser le conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office, substituer, élire domicile et faire tout ce qui sera nécessaire ou utile en vue des opérations envisagées.

Dispense d'inscription d'office - Monsieur le Conservateur des hypothèques est dispensé de prendre inscription d'office pour quelque chef que ce soit, lors de la transcription des présentes. Il est également dispensé de transcrire le plan.

Divers - La société anonyme Imosa déclare en outre, en exécution de l'article 159, paragraphe 8 du code des droits d'enregistrement :

1) qu'elle est inscrite à la TVA sous le numéro 416.558.283 et qu'elle dépose ses déclarations périodiques au bureau de Liège.

Le notaire soussigné a également donné lecture aux comparants de l'article 61 paragraphe 6 et de l'article 73, paragraphe premier du code de la TVA.

Les vendeurs aux présentes nous ont déclaré qu'ils ne sont pas redevables d'impôts envers l'administration de la TVA.

A l'appui de cette déclaration, le notaire soussigné certifie avoir interrogé l'administration de la TVA en date du neuf octobre mil neuf cent quatre vingt un, et qu'il n'a pas reçu réponse à sa demande.

2) que les biens vendus ne sont pas encore enrôlés au pré-compte immobilier.

3) La SA Imosa est enregistrée comme entrepreneur suivant les dispositions des articles 59 et 61 de la loi de réorientation économique du quatre août mil neuf cent septante huit et de l'arrêté royal du cinq octobre mil neuf cent septante huit sous le numéro 416.558.283/09.II.00.

F 446871

troisième  
feuille double

NTOR  
D

En cas de radiation de l'enregistrement, le constructeur sera tenu d'en informer l'acquéreur par lettre recommandée à la poste, avant toute demande de paiement postérieure à la radiation et en tout état de cause, dans les trente jours de la publication de la radiation au moniteur belge et ce, sous peine de devoir supporter de plein droit, le montant des amendes ou majorations fiscales et sociales que l'acquéreur se verrait éventuellement infliger du chef d'infraction aux dispositions des articles 59 et 61 précités.

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, en leur siège social et domicile respectifs.

Déclaration - affirmation

Le notaire soussigné certifie l'état civil de l'acquéreur au vu des pièces officielles prescrites par la loi. Il a donné lecture de l'article 203 du code des droits d'enregistrement.

Pro-fisco

La valeur vénale du terrain est estimée à la somme de : six cent septante trois mille quatre cent quarante francs (673.440). Coût du plan : deux mille francs.

DESIGNATION DE LA PARTIE ACQUEREUR

La société anonyme CINE OPERA, ayant son siège social à Liège, place de la République Française, inscrite au registre du commerce de Liège, sous le numéro 137.402 et inscrite à la TVA sous le numéro 421.122.629, constituée par acte reçu le vingt cinq octobre mil neuf cent quatre vingt par le notaire Fernand de Booseré de Streel, à Herk la Ville; publié aux annexes du Moniteur Belge du quinze novembre mil neuf cent quatre vingt, sous le numéro 2045/15.

Ici représentée par Madame Marie Rose VEREECKE, demeurant à Herk la Ville, chaussée de Saint Trond 18, agissant en sa qualité d'administrateur délégué, conformément à l'article 16 des statuts et nommée à ces fonctions lors de l'assemblée générale et du conseil d'administration qui ont suivi la constitution de la société.

DESIGNATION DU BIEN VENDU

Dans le complexe OPERA, érigé sur les terrains prédécrits :  
- dans l'entité bureaux,

Un local situé au premier étage, d'une superficie de plus ou moins cent soixante mètres carrés nonante quatre décimètres carrés,

livré coque nue, avec les trois cent quarante cinq -----  
/cent millièmes des parties communes générales et les trois  
cent quarante cinq/seize millièmes -----

des parties communes spéciales à l'entité bureaux.

Tel que ce bien figure sous liséré rouge -----  
au plan qui restera ci-annexé.

DONT ACTE

Fait et passé à Liège, en l'étude

Lecture faite, les comparants et le notaire ont signé.

brouvé le  
vue de onze mètres  
trois lignes  
nulles

N R F  
D

Enregistré à Liège <sup>6</sup>  
le trois décembre 1984  
Vol. 1.6 fol. 51 case 23  
une rôte pas renvoi  
Reçu la somme de  
(en lettres) quatre mille quatre cent trente  
(en chiffres) 8.4.430.F.  
Le Recevour

*[Signature]*  
R. PONCELET

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT QUATRE

LE VINGT ET UN MARS

DEVANT MAITRE MICHEL DUCHATEAU, NOTAIRE A LIEGE

A COMPARU :

La société Mosane de Promotion Immobilière, en abrégé "IMOSA" société anonyme, ayant son siège social à Liège, Centre Opéra, place de la République Française 35, constituée par acte reçu par le notaire Raas, à Liège, en date du vingt et un octobre mil neuf cent septante six, publié aux annexes du Moniteur Belge du dix novembre suivant, sous les numéros 4043-1 et 4043-2, Inscrite au registre du commerce de Liège sous le numéro 12.6291 et à la TVA sous le numéro 416.558.283 Ici représentée par deux administrateurs agissant conformément aux pouvoirs leurs conférés par l'article 15 des statuts savoir :

Monsieur André NAVEZ, directeur de société, demeurant à Nivelles, allée de la Tour Renard 32.  
Agissant en sa qualité d'administrateur, en vertu de l'article 15 des statuts sociaux.

Laquelle société nous a préalablement exposé ce qui suit :

1. Par acte reçu le vingt et un décembre mil neuf cent septante neuf par le notaire Kleiner mann de Liège, transcrit au premier bureau de Liège le vingt quatre janvier suivant, volume 3611, n° 17, elle a fait dresser l'acte de base du complexe OPERA qu'elle a réalisé sur divers terrains étant des terrains sis à Liège, dans le quadrilatère formé par les rues du Pont d'Ile, des Dominicains, Georges Clémenceau et place de la République Française, terrains cadastrés section A n° 1032/H - 1028/W - 1014/H - 1028 /C - 1028/R - 1028/U et partie du numéro 1015/C pour une contenance totale de cinq mille trois cent sept mètres carrés.

2. Aux termes dudit acte de base et notamment du chapitre IX intitulé "Destination des locaux", elle s'est réservée pour chacune des entités créées le droit souverain de modifier seule la destination des locaux d'une entité et ce, jusqu'à la vente du dernier lot privé composant l'entité concernée.

3. Par acte reçu par le notaire Kleiner mann de Liège en date du trente avril mil neuf cent quatre vingt, transcrit à Liège 1, le quatorze mai suivant, volume 3681, n° 20, elle a usé de la dite faculté lui réservée pour décider en ce qui concerne l'entité magasins ce qui suit " il ne pourra exister dans l'entité magasin qu'un seul commerce de lunetterie et un seul commerce de carterie ".



H 830329

CET EXPOSE FAIT :

La société Imosa, usant à nouveau de ladite faculté lui réservée par le chapitre IX, nous a requis d'acter authentiquement qu'elle met à néant cette décision de ne permettre dans l'entité magasins qu'un seul commerce de lunetterie et un seul commerce de carterie et qu'elle le remplace par la décision nouvelle suivante :

" Il ne pourra exister dans l'entité magasins composant le complexe, qu'un seul commerce de lunetterie ".

Le présent acte n'emporte aucune autre modification à l'acte de base préventé et au modificatif reçu par le notaire Klei-nermann de Liège, en date du vingt janvier mil neuf cent quatre vingt un, transcrit à Liège I, le trente janvier suivant volume 3757, n° 15.

Le présent acte complète et forme un tout avec les actes vantés ci-avant.

La société anonyme Imosa dispense expressément le notaire soussigné de faire transcrire le présent acte, celui-ci ne portant pas modification à l'acte de base lui-même, mais au règlement d'ordre intérieur de l'entité magasins.

( L'annexe IV de l'acte de base, stipule en effet en sa section VI - B. Règlement d'ordre intérieur ; " 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 du complexe".)

FRAIS

Les frais du présent acte sont à la charge de la société comparante.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de ses suites, la société déclare faire élection de domicile en son siège social à Liège.

DONT ACTE

Fait, et passé à Liège, 41 place de la République Française. Lecture faite, les comparants et le notaire ont signé

*un pue Feuillet*

Enregistré à Liège le 6 Mars 1984  
n° 103 fol. 48. case 12  
un droit de 200 F  
Le Receveur  
*15*

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT QUATRE  
LE VINGT HUIT DECEMBRE

DEVANT MAITRE MICHEL DUCHATEAU, NOTAIRE A LIEGE

ONT COMPARU :

La société Mosane de Promotion Immobilière, en abrégé "IMOSA" société anonyme, ayant son siège social à Liège, Place de la République Française constituée par acte reçu par le notaire Pierre Braas, à Liège, en date du vingt et un octobre mil neuf cent septante six, publié aux annexes du Moniteur Belge du dix novembre suivant, sous les numéros 4043-1 et 4043-2, Inscrite au registre du commerce de Liège sous le numéro 12.6291 et à la TVA sous le numéro 416.558.283 et déposant ses déclarations à Liège.

Ici représentée par deux administrateurs agissant conformément aux pouvoirs leurs conférés par l'article 15 des statuts savoir :

Monsieur Raymond COMHAIRE, administrateur, demeurant à Seraing, rue de la Forrière 6.

Monsieur François DAVID, demeurant à Nandrin, rue Favence 10.

Laquelle société nous a exposé et requis d'acter ce qui suit:

EXPOSE :

Par acte reçu le vingt et un décembre mil neuf cent septante neuf, transcrit au premier bureau de Liège le, vingt quatre janvier suivant, volume 3611, n° 17, la société comparante a fait dresser l'acte de base du complexe OPERA dont elle a entamé la réalisation sur différents terrains situés à Liège, dans le quadrilatère formé par les rues du Pont d'Ile, des Dominicains, Georges Clémenceau et Place de la République Française, terrains qui sont sa co-propriété et celle des SA Banque Bruxelles Lambert et SA Bémès, l'opération de construction se réalisant en ce qui concerne ces dernières sociétés dans le cadre d'une renonciation partielle au droit d'accèsion.

Le dit acte de base a été modifié une première fois suivant acte reçu par le notaire Kleiner mann de Liège, le trente avril mil neuf cent quatre vingt, transcrit à Liège I, volume 3681, n° 20.

Aux termes dudit acte de base et notamment du paragraphe D de "l'exposé et des dispositions préliminaires", le promoteur, savoir la SA Imosa comparante, s'est réservé le droit de modifier l'acte de base et ses annexes en fonction de la situation définitive.

Le dit acte stipule en outre au troisième paragraphe des dispositions essentielles faisant partie dui § D "exposé et



J 405021

empire  
bullet  
double

dispositions préliminaires ".

" Les futurs acquéreurs de lots privés donnent, par leur adhésion aux présentes, ce qu'ils confirmeront pour autant que de besoin dans leur acte authentique d'achat, et ce, comme condition essentielle de vente, mandat irrévocable se poursuivant même post mortem au promoteur ou à toute personne qu'il désignera tant pour créer ces servitudes que pour apporter toutes modifications à l'acte de base et pour signer tous actes complémentaires modificatifs et/ou rectificatifs du présent acte de base, ayant pour objet notamment la modification en plus ou en moins du terrain d'assiette."

De plus, le chapitre IX, destination des locaux, dernier § prévoit :

" Le promoteur se réserve toutefois expressément de modifier seul, jusqu'à la vente du dernier lot privé composant chacune des entités, la destination des locaux, telle qu'elle est prévue ci-avant, à l'exception de ceux de l'entité Banque, et du lot privatif réservé par la SA Bémès, sauf avec l'accord du propriétaire de ces entités ou à leur demande."

Enfin, le règlement général de co-propriété stipule en son chapitre I - description et division du complexe - tableau des quotités :

" Toutefois, il se pourrait que pour satisfaire aux besoins de la construction ou pour répondre aux convenances des futurs propriétaires, des modifications soient apportées, postérieurement à la signature du présent acte, mais avant la réception définitive des parties communes, à la composition et à la disposition des parties communes ou privatives, le tout sans préjudice aux droits acquis. C'est ainsi que le constructeur se réserve notamment et expressément, complémentairement à ce qui a été dit ci-avant :

a) le droit de supprimer certaines parties actuellement prévues comme privatives, pour les rattacher à la copropriété ou le droit de détacher certains locaux des parties communes pour les affecter à d'autres parties communes, ou à des biens privatifs ; le droit d'affecter à la copropriété ou à des locaux privatifs les caves et réserves.

b) le droit de modifier la consistance, la superficie, l'emplacement des parties et installations communes, de créer de nouvelles parties et installations communes et privatives, de créer ou supprimer des communications entre parties communes et parties privatives, de décider de l'affectation ou de la non affectation de services ou appareillages communs à tout ou partie des lots privés.

c) on omet.

d) on omet.

e) sous réserve de l'avis des architectes, auteurs des plans et, s'il échet, de l'obtention des autorisations administratives nécessaires :

a. le droit de modifier, jusqu'à l'agrément définitive des parties communes, l'emplacement, la disposition et la superficie des parties communes générales et spéciales, ainsi que des caves et autres locaux privatifs en sous-sol ; le tout à charge de faire constater dans un acte authentique dont les frais lui incombent, les modifications apportées ultérieurement à la composition du complexe telle qu'elle résulte du présent acte et des plans y annexés, ainsi qu'aux dispositions de l'acte de base et du règlement général de co-propriété.

b. le droit en cours de construction, d'apporter les changements qu'il jugera nécessaires ou utiles dans les matériaux et accessoires primitivement prévus, à condition de les remplacer par d'autres, de qualité égale ou supérieure, ces changements ne pouvant avoir pour effet de diminuer la solidité et la résistance de l'immeuble.

c. le droit, jusqu'à l'agrément définitive des parties communes, d'apporter toutes modifications aux façades et pignons, aux accès extérieurs et aux accès aux toitures (notamment si elles étaient imposées par les pouvoirs publics dans le but de garantir une évacuation plus aisée des occupants en cas d'incendie) de faire communiquer les parties communes, notamment en sous-sol, avec tous les immeubles joignants, de déplacer les locaux de la conciergerie si elle est prévue, d'en créer une ou de la supprimer.

d. le droit d'apporter des modifications aux plans primitivement prévus, pour tous ou certains niveaux du complexe.

e. le droit de créer avec les immeubles érigés ou à ériger sur les lots voisins, telles servitudes actives ou passives qu'il jugera nécessaires ou utiles pour la réalisation d'un ensemble homogène. Créer entre ces lots des règles de gestion et d'usage communes de façon à régler harmonieusement la vie en commun des divers immeubles constituant éventuellement l'ensemble.

f. de modifier la composition et l'affectation des entités prédécrites, sauf en ce qui concerne l'entité Banque."

L'acte de base a été modifié par acte du notaire Michel Kleinermann de Liège le vingt janvier mil neuf cent quatre vingt un, transcrit à Liège I, le trente janvier suivant, volume 3757, n° 15.

Aux termes de ce modificatif, la société comparante a déposé entre autre le plan feuille n° A00D : rez de chaussée, lequel plan remplaçait et annulait le plan du rez-de-chaussée resté annexé à l'acte de base initial.

CET EXPOSE FAIT :

A) La société comparante a déposé le plan suivant qui complète et modifie partie du plan qui est resté annexé à l'acte de base modificatif prévauté et concerne le rez-de-chaussée.

Ce plan a été dressé par l'atelier d'architecture J.M. Comhaire et Fernand Crahay de Sclessin et restera ci-annexé.

Le dit plan constitue une mise à jour provoquée par les impératifs des modifications à apporter à cette partie de l'immeuble, et de la vente des lots privés le composant.

Dans cette mesure, il annule et remplace, pour les parties du complexe qu'il concerne, celui resté annexé à l'acte de base prévauté et/ou modificatif susvauté.

En conséquence, le chapitre V de l'acte de base "description du complexe Opéra" est partiellement modifié de la manière suivante :

Au point B - Etat descriptif

In fine, le texte suivant est ajouté :

" Remarque :

1. Il est créé dans l'entité "bureaux" et partie dans l'entité "magasins", un groupe "CINEMAS", dont les parties privatives se situent :  
- au niveau du rez-de-chaussée : escalier sortie cinémas et escalier sortie n° 8.  
- aux niveaux des étages 1/2 et 3 (parties reprises sous teinte violet aux plans A20 et A30 ci-annexés)."

2. Il est créé dans l'entité "BUREAUX" des parties privatives (transformation des parties communes en parties privatives) se situant au niveau du rez-de-chaussée et repris au plan sous liseré rouge et ce, sans création de quotités dans les parties communes générales ou spéciales.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, la société Imosa fait élection de domicile en son siège social susindiqué.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office de quelque chef que ce soit en vertu des présentes. Il est également dispensé de transcrire les plans.

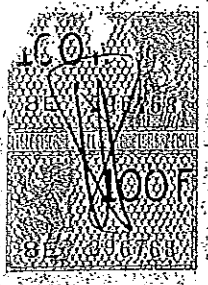
DONT ACTE

Fait et passé à Liège, en l'étude  
Lecture faite, la comparante et le notaire ont signé.

et  
magasins";  
notaire approuvé

Enregistré à Liège  
le 03 JAN 1984  
Vol. 112 fol. 29 case 111  
rôles 1111 renvoi  
Reçu la somme de  
(en lettres) deux cent vingt cinq francs  
(en chiffres) 250  
Le Receveur a.

*[Signature]*  
*[Signature]*



Rectifié 8753/13

29 OCT 1985  
784

4295  
2

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT CINQ  
LE SEIZE OCTOBRE

DEVANT MAITRE MICHEL DUCHAT -EAU NOTAIRE A LIEGE

ONT COMPARU :

1) La société Mosane de Promotion Immobilière, en abrégé "IMOSA" société anonyme, ayant son siège social à Liège, Centre Opéra, place de la République Française 41, constituée par acte reçu par le notaire Pierre Braas, à Liège, en date du vingt et un octobre mil neuf cent septante six, publié aux annexes du Moniteur Belge du dix novembre suivant, sous les numéros 4043-1 et 4043-2, Inscrite au registre du commerce de Liège sous le numéro 12.6291 et à la TVA sous n° 416.558.283.

Ici représentée par Monsieur Bernard DE CORTE, ingénieur, demeurant à Alsemberg, Hof ten Boes daal Laan 19.

Monsieur Raymond COMHAIRE, administrateur, demeurant à Seraing, rue de la Forrière 6.

Agissant conformément à l'article 15 des statuts sociaux:

102.169

2) La société anonyme CINE OPERA, ayant son siège social à Liège, Place de la République Française, inscrite au registre du commerce de Liège, sous le numéro 137.402 et à la TVA sous le n° 421.122.629, constituée par acte reçu le vingt cinq octobre mil neuf cent quatre vingt par le notaire Fernand de Booseré de Streel à Herk de Stad, publié aux annexes du Moniteur Belge du quinze novembre suivant, sous le numéro 2045/15 Ici représentée par Madame Marie Rose VEREECKE, demeurant à Herk de Stad, Chaussée de Saint Trond 18. Agissant en sa qualité d'administrateur délégué, conformément à l'article 16 des statuts et nommée à ces fonctions lors de l'assemblée générale et du conseil d'administration qui ont suivi la constitution de la société.

LESQUELS ONT EXPOSE CE QUI SUIT :

Par acte reçu le vingt et un décembre mil neuf cent septante neuf, transcrit au premier bureau de Liège le, vingt quatre janvier suivant, volume 3611, n° 17, la S.A. IMOSA a fait dresser l'acte de base du complexe OPERA sis à Liège, dans le quadrilatère formé par les rues du Pont d'Ile, des Dominicains, Georges Clémenceau et Place de la République Française.

Le dit acte de base a été modifié une première fois suivant acte reçu par le notaire Kleiner mann de Liège, le trente avril mil neuf cent quatre vingt, transcrit à Liège I, volume 3681, n° 20, une seconde fois suivant acte reçu par le même notaire, en date du vingt janvier mil neuf cent quatre vingt un, transcrit à Liège I, volume 3757, n° 15 et une troisième fois, suivant acte reçu par le notaire soussigné en date du

plus  
elles  
oull  
D

IN  
LE  
U



vingt huit décembre mil neuf cent quatre vingt quatre, transcrit à Liège I, vol 4189, n° II.

Le second modificatif daté du vingt janvier mil neuf cent quatre vingt un, stipule en outre littéralement ce qui suit :

"En conséquence, le chapitre V de l'acte de base "description du complexe Opéra est partiellement modifié de la manière suivante :

"Au point B - Etat descriptif

"1. Le point 4) au niveau du rez-de-chaussée - d) des parties privatives étant : la première phrase est supprimée et

remplacée par le texte suivant :

"nonante trois magasins numérotés de 1 à 49, de 52 à 72 et de 74 à 96.

"

"2. In fine du même point 4), le texte suivant est ajouté :

"Remarque : Il est créé dans l'entité "bureaux" et partie dans l'entité "magasins", un groupe "CINEMAS", dont les parties privatives se situent :

"- au niveau du rez-de-chaussée : escalier sortie cinémas et escalier sortie n° 8.

"- aux niveaux des étages 1/2 et 3 (parties reprises sous teinte violet aux plans A20 et A30 rez de chaussée et premier étage à un pour cent.....

"Par acte du notaire Kleinermann en date du vingt janvier mil neuf cent quatre vingt un, transcrit à Liège I, vol 3753, n°

13, la société anonyme Imosa a vendu à la société anonyme Ciné Opéra, divers biens se trouvant dans le dit complexe Opéra. Cet acte stipule textuellement ce qui suit :

"Désignation des biens vendus

"Dans le complexe OPERA, érigé sur les terrains prédécrits, dans l'entité bureaux et partie dans l'entité magasins :

"- Le groupe "cinémas" comprenant :

"En propriété privative : l'ensemble des locaux privatifs repris sous teinte violet aux plans qui resteront ci-annexés et dressés par l'atelier d'architecture F. Crahay, savoir :

"- plan rez de chaussée

"- plan premier étage

"- plan A20 deuxième étage

"- plan A30 troisième étage

"plans que Monsieur le Conservateur des hypothèques est expressément dispensé de transcrire.

Constatant la non conformité entre l'acte de base modificatif du vingt janvier mil neuf cent quatre vingt et l'acte de vente susvisé de la même date et voulant rectifier l'omission matérielle contenue dans ce dernier acte, les comparants aux présentes ont déclaré vouloir rectifier l'acte de vente susvisé, reçu par le notaire Kleinermann le vingt janvier mil neuf cent quatre vingt un, comme suit :

Désignation des biens vendus

Dans le complexe OPERA, érigé sur les terrains prédécrits, dans l'entité bureaux et partie dans l'entité magasins :

- le groupe "Cinemas" comprenant :

En propriété privative :

- au niveau du rez de chaussée : l'escalier de sortie cinémas et l'escalier de sortie n° 8.
- aux niveaux des étages 1/2/3, l'ensemble des locaux privés repris sous teinte violet aux plans dont question ci-dessous.

Tels que ces biens sont repris aux plans dressés par l'atelier d'architecture Crahay et qui sont restés annexés à l'acte du notaire Kleiner mann du vingt janvier mil neuf cent quatre vingt un, contenant vente par la SA Imosa à la S.A. Ciné Opéra. et repris au plan dressé par le bureau Crahay et Comhaire le vingt et un janvier dernier, plan ci-annexé.

REMARQUE

Les comparants aux présentes font observer et ratifient expressément que :

- Seuls les escaliers sortie n° 8 et sortie cinémas sont parties privatives, propriété de Ciné Opéra et qu'en conséquence, ne sont pas compris dans ces parties privatives les assises de ces escaliers ni les espaces se trouvant en-dessous de ces escaliers.

- L'emplacement "sortie cinémas" a été modifié par acte du notaire soussigné en date du vingt huit décembre mil neuf cent quatre vingt quatre, transcrit à Liège I, le dix janvier suivant, vol 4189, n° 11, acte portant modification de l'acte de base initial et de ses modificatifs, tel que ce bien figure au plan dressé par le bureau d'architecture Crahay et est resté annexé au dit acte reçu par le notaire soussigné.

Comhaire..  
moi approuvé

DIVERS

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur siège respectif.

Monsieur le conservateur est dispensé de prendre inscription en vertu des présentes. Il est dispensé de transcrire le plan.

trouvé la  
me de deux  
et qu'il

DONT ACTE

Fait et passé à Liège, ~~à Liège~~ Pl République Française.  
Lecture faite, les comparants et le notaire ont signé.