

M. P. Close

RESIDENCE HELIOS

ACTE DE BASE

et

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

d'un immeuble à appartements

sis à Liège, quai de Rome 83.

RESIDENCE HELIOS

ACTE DE BASE

et

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

d'un immeuble à appartements

sis à Liège, quai de Rome 83.

ACTE DE BASE

d'un IMMEUBLE à APPARTEMENTS, dénommé "RESIDENCE HELIOS"

à ériger à LIEGE, Quai de Rome, 83

=====

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE, le vendredi vingt mai

Devant Maître Adolphe DETIENNE, Notaire à LIEGE.

ONT COMPARU :

1.- Monsieur Corneille-Marie-Joseph LANGE, ingénieur, né à BERLOZ, le dix-sept février mil neuf cent trois et son épouse commune en biens qu'il assiste et autorise, Madame Marthe-Marie-Eugénie MOREAU, sans profession, née à TOURINNE LA CHAUSSEE, le onze septembre mil huit cent nonante, demeurant à LIEGE, rue de Harlez, 19.

2.- Monsieur Camille-Alexis LHOEST, docteur en médecine, né à ESNEUX, le vingt-deux août mil neuf cent neuf, et son épouse qu'il assiste et autorise, Madame Marie-Thérèse-Fernande-Elisabeth-Jeanne TROISFONTAINES, sans profession, née à LIEGE, le dix-huit mai mil neuf cent dix-huit, demeurant ensemble à LIEGE, 49^A, rue de Fragnée. Mariés sous le régime de la séparation de biens avec communauté d'acquêts suivant contrat dressé par Maître PREVINAIRE, notaire à VOTTEM, le treize novembre mil neuf cent trente-sept.

3.- Monsieur Pierre-Paul-François-Gabriel CLOSE, docteur en médecine, né à LIEGE, le six avril mil neuf cent huit et son épouse qu'il assiste et autorise, Madame Marie-Elisabeth LEGROS, sans profession, née à VAUX-SOUS-CHEVREMONT, le premier mai mil neuf cent quatorze, demeurant ensemble à VAUX-SOUS-CHEVREMONT. Mariés sous le régime de la séparation de biens avec communauté d'acquêts suivant contrat reçu par Maître NEUVILLE, notaire à LIEGE, le neuf août mil neuf cent trente-sept.

4.- Monsieur Fernand-Gustave-Lambert JAMART, ingénieur, né à SERAING-SUR-MEUSE, le trente et un janvier mil neuf cent deux et son épouse commune en biens qu'il assiste et autorise, Madame Marguerite-Emilie-Charlotte PECLERS, sans profession, née à LIOUBINOFKA, Gouvernement d'EKATERINOSLAW, RUSSIE, le vingt-cinq mars mil neuf cent trois, demeurant ensemble à LIEGE, 102, Quai de Rome.

5.- Monsieur Pierre-Oscar-Léopold POISMANS, ingénieur, né à LIEGE, le dix-huit juin mil neuf cent quatorze et son épouse qu'il assiste et autorise, Madame Francine-Augusta-Jeanne TROISFONTAINES, sans profession, née à LIEGE, le sept février mil neuf cent vingt-quatre, demeurant ensemble à LIEGE, 36, Quai Marcellis. Mariés sous le régime de la séparation de biens avec adjonction d'une communauté d'acquêts, suivant contrat dressé par Maître MOTTARD, notaire à JUPILLE, le vingt juin mil neuf cent quarante-cinq.

6.- Monsieur Alfred-Pierre-Philippe FRAIPONT, négociant, né à LIEGE, le dix-sept août mil huit cent nonante-deux et à son épouse Madame Anne-Marie PIRSON, sans profession, née à SOUMAGNE, le onze juin mil huit cent nonante-sept, demeurant ensemble à LIEGE, 90, Avenue Blonden, Mariés sous le régime de la séparation de biens suivant contrat dressé par Maître JACOB, notaire à BRESSOUX, le douze juillet mil neuf cent cinquante.

LESQUELS COMPARANTS ont exposé au notaire soussigné et l'ont requis d'acter ce qui suit :

- I -

Les comparants sont copropriétaires indivis : Mr. et Mme. LANGE-MOREAU, à concurrence de deux/dixièmes; Mr. et Mme. LHOEST-TROISFONTAINES, à concurrence de deux/dixièmes; Mr. et Mme. CLOSE-LEGROS, Mr. et Mme. JAMART-PECLERS, Mr. et Mme. POISMANS-TROISFONTAINES, Mr. et Mme. FRAIPONT-PIRSON, à concurrence de un/dixième, d'un terrain sis à LIEGE, 83, Quai de Rome, cadastré section C, numéro 110^{N5} pour une contenance de cent soixante-neuf mètres carrés, pour l'avoir acquis de Monsieur Edgard-Gabriel-Félix JADOT, ingénieur et son épouse Madame Marie-Josée, Ghislaine HOUEY, sans profession, demeurant ensemble à LIEGE, aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné, ce jourd'hui vingt mai mil neuf cent soixante.

Les comparants sont également copropriétaires indivis, savoir : Mr. et Mme. LANGE-MOREAU, à concurrence de deux/huitièmes; Mr. et Mme. LHOEST-TROISFONTAINES, à concurrence de deux/huitièmes; Mr. et Mme. CLOSE-LEGROS, Mr. et Mme. JAMART-PECLERS, Mr. et Mme. POISMANS-TROISFONTAINES et Mr. et Mme. FRAIPONT-PIRSON, chacun à concurrence de un/huitième des deux derniers dixièmes indivis du dit terrain, pour l'avoir acquis des mêmes vendeurs, aux termes du même acte de ce jour.

- II -

Les comparants ont décidé de construire sur le terrain susdécrit, ensemble et avec les amateurs qui se présenteraient par la suite, un immeuble à appartements qui sera érigé sous le régime de la division horizontale de la propriété et de l'indivision forcée, formant l'article 577 bis du Code Civil.

Cet immeuble sera dénommé : RESIDENCE HELIOS.

Il comportera un niveau en sous-sol, un rez-de-chaussée comportant un appartement pouvant être utilisé à des fins professionnelles ou commerciales, huit étages identiques comprenant chacun un appartement résidentiel et un neuvième étage comprenant également un appartement résidentiel.

Chacun des appartements du rez-de-chaussée et des neuf étages dont se composera l'immeuble, sera la propriété privative et exclusive de son propriétaire, avec, comme accessoire pour chaque appartement, une quotité des parties communes de l'immeuble, quotité qui sera ci-après déterminée.

De chacune des propriétés privatives, dépendra une cave en sous-sol.

- III -

P L A N S.

A cet effet, les comparants déclarent avoir fait établir par Monsieur l'Architecte Jean POSKIN, demeurant à LIEGE, les plans des constructions à édifier : Ces plans ont été approuvés par les comparants.

L'autorisation de bâtir l'immeuble d'après ces plans a été accordée par les Services compétents de la Ville de LIEGE.

Copies des plans ci-après de l'immeuble à édifier, certifiées conformes par leur auteur, sont déposées par les comparants pour être annexées aux présentes.

Plan du sous-sol.

Plan du rez-de-chaussée.

Plan d'un étage-type.

Plan du dernier étage.

Plan de la toiture.

Plan des façades et coupe.

Plan des détails de la façade à rue.

- IV -

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

D'après les plans susvisés, l'immeuble à édifier peut être décrit comme suit :

EN SOUS-SOL

Des parties communes, définies aux plans et au règlement de copropriété et notamment : Les accès et dégagements, l'ascenseur, sa machinerie et sa cage, la cage d'escaliers, le local aux compteurs à eau et à gaz, le local aux compteurs électriques, le local du vide-poubelles, le local de la chaufferie avec ses installations, le local au combustible, le terre plein ventilé.

Des parties privatives, étant dix caves destinées à dépendre respectivement des appartements du rez-de-chaussée et des étages.

Servitudes : La cave numéro SEPT est grevée d'une servitude de passage de la nappe des canalisations d'eau et de gaz venant du local aux compteurs et traversant cette cave pour alimenter le rez-de-chaussée et les étages.

La même cave est grevée d'une servitude d'accès à la chambre de visite des décharges d'eaux pluviales et sanitaires qui se trouve dans celle-ci.

La cave numéro NEUF est grevée d'une servitude d'accès, sous la poutre, au local à combustible.

AU REZ-DE-CHAUSSEE.

Des parties communes, définies aux plans et au règlement de copropriété et notamment : L'entrée, le hall d'entrée, les dégagements, les cages d'escaliers et d'ascenseur, le local du parlophone et des boîtes à lettres, la cour-jardin.

Des parties privatives, étant un appartement, traité sur le plan en appartement résidentiel mais pouvant être traité comme appartement commercial, comme appartement-bureaux ou comme cabinet médical.

Traité en appartement résidentiel, l'appartement du rez-de-chaussée dont la superficie est d'environ quatre vingt-un mètres carrés comprend en propriété privative et exclusive : hall d'entrée et dégagements, living en façade quai de Rome, cuisine, lavatory et débarras, deux chambres à

coucher sur façade postérieure et salle de bains : En sous-sol, une cave, indiquée au plan "rez-de-chaussée".

Comme il est stipulé ci-après, la jouissance de la cour-jardin est réservée exclusivement à l'appartement du rez-de-chaussée.

A CHACUN DES ETAGES UN A HUIT , TOUS IDENTIQUES.

Des parties communes, définies aux plans et au règlement de copropriété et notamment : le palier d'accès, la cage d'escaliers, la cage d'ascenseur.

Des parties privatives, étant un appartement résidentiel, d'une superficie d'environ quatre vingt-huit mètres carrés, comprenant en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, vestiaire, dégagements, living en façade quai de Rome, avec loggia, lavatory et débarras, cuisine, deux chambres à coucher sur façade postérieure dont l'une avec balcon, salle de bains : En sous-sol, une cave portant le numéro de l'étage auquel elle se rapporte, au plan ci-annexé du sous-sol.

AU DERNIER ETAGE.

Des parties communes, définies aux plans et au règlement de copropriété et notamment : le palier d'accès, la cage d'escaliers, la cage et la salle des machines de l'ascenseur et autres.

Des parties privatives, étant un appartement résidentiel d'une superficie d'environ quatre vingt-cinq mètres carrés, comprenant en propriété privative et exclusive : hall d'entrée, dégagements, living avec terrasses en façade quai de Rome, salle de bains, lavatory et débarras, cuisine, deux chambres à coucher sur façade postérieure dont l'une avec balcon : En sous-sol, une cave portant le numéro NEUF au plan du sous-sol.

STIPULATIONS SPECIALES

CONCERNANT LA PROPRIETE PRIVATIVE DU REZ-DE-CHAUSSEE.

1.- A titre de droit réel et de servitude perpétuelle grevant grevant l'immeuble à édifier au profit de la propriété privative du rez-de-chaussée, il est stipulé et convenu entre les comparants, que cette dernière propriété privative aura la jouissance exclusive de la cour-jardin se trouvant dans le prolongement de cet appartement, à charge par le propriétaire du fonds dominant d'entretenir la dite cour-jardin dans le plus grand état de soin et de propreté et de s'abstenir de l'utiliser comme dépôt de marchandises ou d'objets divers.

Il sera cependant loisible au propriétaire du fonds dominant d'établir le long des murs de la cour-jardin de petites constructions à usage de locaux de réserve après avoir pris l'accord du syndic de l'immeuble et sous les directives de l'architecte de l'immeuble.

En tout état de cause, le dépôt dans la cour-jardin de matières ou marchandises inflammables ou susceptibles de répandre des odeurs désagréables, est formellement interdit.

2.- Le propriétaire de l'appartement du rez-de-chaussée est expressément autorisé à édifier s'il le désire dans la cour-jardin, des constructions destinées à prolonger l'appartement du rez-de-chaussée, en vue d'agrandir ce dernier.

Ces constructions se feront aux frais exclusifs de l'intéressé, suivant plans et sous les directives de l'architecte de l'immeuble : Elles ne pourront avoir une hauteur dépassant le niveau supérieur de l'appartement qu'elles prolongent. Leur profondeur ne pourra s'étendre au delà d'une limite à déterminer par l'Assemblée Générale des copropriétaires statuant à la majorité des voix.

Les constructions dont s'agit dépendront à titre de partie privative de l'appartement du rez-de-chaussée.

L'adjonction de ces constructions ne modifiera pas la quotité de l'appartement du rez-de-chaussée dans la copropriété de l'immeuble.

- V -

DIVISION DE LA PROPRIETE.

REPARTITION DE LA COPROPRIETE.

En vue de la division de l'immeuble en propriétés privatives distinctes, l'immeuble à édifier est divisé par les comparants en parties privatives et en parties communes.

Les parties privatives consisteront en les dix appartements constituant respectivement le rez-de-chaussée et les neuf étages de l'immeuble.

Les parties communes à l'ensemble de l'immeuble sont divisées en dix/dixièmes.

A chaque propriété privative, c'est-à-dire à l'appartement du rez-de-chaussée et aux neuf appartements constitutifs des étages un à neuf correspondra, un dixième des parties communes.

- VI -

REPARTITION DE L'IMMEUBLE.

Les comparants expriment leur volonté commune que l'immeuble à édifier se répartisse entre eux, comme suit :

- Monsieur et Madame LANGE-MOREAU seront propriétaires de l'appartement du deuxième étage et de l'appartement du troisième étage.

Et à ce titre, copropriétaires en indivision forcée de eux/dixièmes des parties communes.

- Monsieur et Madame LHOEST-TROISFONTAINES seront propriétaires de l'appartement du sixième étage et de l'appartement du septième étage.

Et à ce titre, copropriétaires en indivision forcée de deux/dixièmes des parties communes.

- Monsieur et Madame CLOSE-LEGROS seront propriétaires de l'appartement du premier étage.

Et à ce titre, copropriétaires en indivision forcée de un/dixième des parties communes.

- Monsieur et Madame JAMART-PECLERS seront propriétaires de l'appartement du quatrième étage.

Et à ce titre, copropriétaires en indivision forcée de un/dixième des parties communes.

- Monsieur et Madame POISMANS-TROISFONTAINES seront propriétaires de l'appartement du cinquième étage.

Et à ce titre, copropriétaires en indivision forcée de un/dixième des parties communes.

- Monsieur et Madame FRAIPONT-PIRSON seront propriétaires de l'appartement du neuvième étage.

Et à ce titre, copropriétaires en indivision forcée de un/dixième des parties communes.

Les comparants aux présentes seront copropriétaires indivis, savoir : Mr. et Mme. LANGE et Mr. et Mme LHOEST, chacun à concurrence de deux/huitièmes; Mr. et Mme. CLOSE, Mr. et Mme. JAMART; Mr. et Mme. POISMANS et Mr. et Mme. FRAIPONT, chacun à concurrence de un/huitième, des appartements du rez-de-chaussée et du huitième étage. Et à ce titre, copropriétaires en indivision forcée dans les dites proportions de deux/dixièmes des parties communes.

- VII -

RENONCIATION PARTIELLE AU DROIT D'ACCESSION IMMOBILIERE.

Les comparants, copropriétaires du terrain devant servir d'assise à l'immeuble à édifier, déclarent affirmer leur parfait accord pour se céder mutuellement et réciproquement le droit d'accession immobilière (Article 533 du Code Civil).

Cet accord est indispensable pour donner à la division de l'immeuble qui vient d'être convenue, sa base légale.

Ce droit vise tout ce qui ne se rapporte pas pour chacun d'eux :

1) à l'appartement dont il se réserve l'entière et exclusive propriété.

2) aux quotités afférentes au même appartement dans les parties communes à l'ensemble de l'immeuble.

Cette cession est faite à titre onéreux par chacun, moyennant cession réciproque des droits des autres.

Comme conséquence immédiate de cette cession réciproque du droit d'accession, l'immeuble se trouve partagé en parties communes ou d'usage général à l'ensemble de l'immeuble, et en parties privées, appartements.

Comme stipulé ci-dessus, les parties communes à l'ensemble de l'immeuble sont divisées en dix/dixièmes; elles sont déterminées aux plans et au règlement de copropriété, sans que l'énumération contenue dans ce règlement soit limitative, étant simplement énonciative.

- VIII -

REGLEMENT DE COPROPRIETE.

Les comparants réitèrent leur volonté commune de placer l'immeuble à édifier sous le régime de la copropriété en conformité de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre formant l'article 577 bis du Code Civil.

Ils déposent à cet effet, pour être annexé au présent acte avec lequel il ne formera qu'un tout, le règlement général de copropriété de l'immeuble, établi par eux dans le but de déterminer les droits de propriété et de copropriété, d'établir le mode de gestion des parties communes et de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les dépenses communes.

Ce règlement comporte :

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

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en découler sont imposées à tous les copropriétaires tant présents que futurs et ne sont susceptibles de modifications que du consentement unanime des copropriétaires.

Le statut de l'immeuble sera, du reste, opposable à tous par la transcription des présentes.

2. Le règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun.

Ce règlement d'ordre intérieur n'est pas de statut réel mais sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront par la suite, titulaires d'un droit de propriété ou de jouissance sur une partie de l'immeuble : Il est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine.

- IX -

ENGAGEMENT DE CONSTRUIRE L'IMMEUBLE.

Les comparants s'engagent mutuellement, les uns vis-à-vis des autres, ce qui est accepté respectivement par chacun d'eux à construire ensemble, sur le terrain prédécrit, l'immeuble dont la description est donnée dans le présent acte et ses annexes.

Cet engagement comporte pour chacun des copropriétaires :

1.- L'obligation de contribuer aux frais d'édification des parties communes de l'immeuble dans la proportion du droit de chacun dans ces parties communes.

2.- L'obligation de construire les parties privatives dont il sera propriétaire exclusif, à ses frais personnels.

Cette obligation ne sera accomplie qu'au moment où les parties communes et les parties privatives de l'immeuble seront totalement achevées.

Les comparants s'engagent à confier irrévocablement l'exécution de l'obligation prise par eux d'édifier les parties communes dans la proportion de leurs droits respectifs dans ces parties communes, telles qu'elles

résultent des plans, de la notice descriptive des travaux et du cahier des charges de l'entreprise de construction de ces parties communes, à la firme ou aux firmes d'entreprise qu'ils désigneront de commun accord.

En conséquence, les comparants seront tenus de conclure avec la ou les dites firmes, des contrats d'emprise à forfait absolu ayant pour objet la construction de tout ou de telles parties déterminées des parties communes qui dépendront, comme accessoires, des parties privatives.

Il n'y aura aucune solidarité entre les comparants vis-à-vis de ces firmes d'entreprises, pour les obligations découlant des contrats d'entreprises.

Si plusieurs personnes sont copropriétaires d'une même propriété privative, elles seront tenues solidairement vis-à-vis des entrepreneurs pour toutes les obligations résultant pour elles, des contrats d'entreprises.

Les ayants-cause ou représentants à tous titres d'un copropriétaire seront solidairement et indivisiblement tenus vis-à-vis des entrepreneurs des dites obligations.

La cessation d'activité d'un entrepreneur ne mettra pas fin aux contrats : Les ayants-cause de l'entrepreneur devront prendre les mesures nécessaires pour l'exécution du contrat et seront tenus solidairement et indivisiblement des obligations contractées par ce dernier.

L'exécution de l'obligation prise par les comparants de construire à leurs frais les parties privatives de l'appartement, dont chacun d'eux s'est réservé la propriété exclusive, pourra être confiée par eux à des entrepreneurs de leur choix si mieux ils ne préfèrent en confier l'exécution à un entrepreneur général, en se conformant aux plans dressés et au présent acte.

Etant donné le caractère indivisible de la construction à ériger et le fait que l'exécution intégrale intéresse la masse des copropriétaires aucun d'eux ne pourra, de sa seule volonté, résilier les conventions conclues et les engagements pris par lui aux termes des présentes.

- X -

CONDITIONS DIVERSES.REGISSANT LES CONTRATS D'ENTREPRISE.

A. Les contrats d'entreprises relatifs à la construction de l'immeuble ou de parties déterminées de l'immeuble sont basés :

1. sur les plans des constructions et sur les cahiers des charges des entreprises de construction et de parachèvement des parties communes dressés par Mr. l'Architecte POSKIN, architecte de l'immeuble.

2. sur la notice descriptive des ouvrages et fournitures faisant l'objet des contrats, document dressé par le dit architecte.

3. sur le cahier des charges, clauses et conditions régissant les contrats qui seront conclus avec les entreprises intéressées.

Les comparants aux présentes déclarent avoir parfaitement connaissance des plans, notice descriptive et cahier des charges susvisés; ils déclarent que ces documents ont servi de base à leur engagement.

B. Les travaux devront être complètement achevé le premier décembre mil neuf cent soixante et un.

C. Chacun des Maîtres de l'ouvrage versera, aux divers entrepreneurs, le montant des contrats d'entreprises conclus au fur et à mesure de l'avancement des travaux, sur rapport de l'architecte, et suivant une échelle de paiement arrêtée de commun accord entre les parties.

Les versements appelés en vue du règlement des entreprises seront exigibles dans le mois.

Passé l'époque prévue, et à partir de l'exigibilité, toutes sommes devenues exigibles seront productives, de plein droit et sans mise en demeure à partir de l'exigibilité et jusqu'au paiement effectif, d'un intérêt net de tous impôts mis ou à mettre au taux de SIX pour cent.

- XI -

CONTRAT D'ENTREPRISE DE CONSTRUCTION ET DE PARACHEVEMENT DES PARTIES PRIVATIVES.

Usant de la faculté laissée aux propriétaires d'appartements de confier à l'entrepreneur ou aux entrepreneurs de leur choix, l'entreprise de construction et de parachèvement des parties privatives de l'immeuble dont chacun d'eux se réserve la propriété exclusive, les comparants d'autre

part aux présentes confieront aux personnes et firmes de leur choix, l'obligation prise respectivement par eux de construire, à leurs frais personnels, les parties de l'immeuble dont chacun d'eux aura la propriété privative et exclusive, telles que ces parties privatives résultent des plans, de la notice descriptive ci-dessus visée et du cahier des charges de l'entreprise de construction et de parachèvement de ces parties privatives et sous les clauses et conditions juridiques reproduites aux chapitres IX et X qui précèdent.

CONVENTION SPECIALE.

Il est expressément convenu entre les parties aux présentes qu'au cas où elles seraient unanimement d'accord pour faire choix d'entrepreneurs communs, le coût de tous les travaux, qu'il s'agisse de parties communes ou de parachèvement privatif, en ce compris les honoraires de l'architecte et la taxe de transmission éventuelle, se répartira entre les parties dans les proportions ci-après arrêtées forfaitairement entre elles :

Appartement du rez-de-chaussée : neuf, trois pour cent	9,3 %
Appartement du neuvième étage : neuf, sept pour cent.....	9,7 %
Appartements des étages un à huit : dix, cent vingt-	
cinq pour cent, ensemble : quatre vingt-un pour cent	81 %

Par contre les frais des présentes se répartiront entre les parties, à raison de leurs droits respectifs dans la copropriété, soit un/dixième par appartement.

Il reste toutefois entendu que toutes diminutions ou augmentations des travaux normaux décrits aux différents cahiers des charges, resteront au profit ou à la charge du copropriétaire qui les aura demandées, d'accord avec l'Architecte de l'immeuble.

Il en sera notamment ainsi en cas d'agrandissement éventuel de l'appartement du rez-de-chaussée, prévu au chapitre IV ci-avant.

- XII -

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE.

Les comparants dispensent expressément Monsieur le Conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office de quelque chef que ce soit, lors de la transcription des présentes.

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leurs demeures respectives.

MANDAT.

Les comparants aux présentes agissant dans un intérêt commun déclarent constituer par les présentes pour mandataire :

Monsieur René DAUNE, docteur en droit, demeurant à GRIVEGNEE, 11, rue Soubre.

Auquel ils donnent pouvoir de, pour eux et en leur nom, vendre à telles personnes, moyennant les prix et sous les charges, clauses et conditions que le mandataire avisera, en une ou plusieurs fois, en totalité ou en partie, les appartements du rez-de-chaussée et du huitième étage de la Résidence qui leur appartient indivisément, en ce compris les quotités dans les parties communes de l'immeuble, parmi lesquelles le terrain lui servant d'assise : Stipuler que le parachèvement privatif pourra être réservé aux acquéreurs.

Toucher le prix de ces ventes, au comptant ou aux termes convenus, en donner quittance.

Avant comme après paiement, avec ou sans paiement, donner mainlevée avec renonciation à tous droits réels et d'hypothèque, y compris l'action résolutoire et consentir la radiation entière et définitive de toutes inscriptions prises d'office ou conventionnellement et, en tout état de cause, dispenser le conservateur des hypothèques compétent de prendre inscription d'office.

A ces effets, signer tous actes et pièces, élire domicile, substituer et faire le nécessaire.

ESTIMATION PRO FISCO

Pour baser la perception des droits d'enregistrement les parties estiment à DEUX MILLIONS HUIT CENT MILLE FRANCS, la valeur vénale du gros oeuvre, des constructions et du parachèvement des parties communes de l'immeuble, terrain non compris.

DISPOSITIONS DIVERSES.

Le notaire soussigné a donné lecture aux parties de l'article deux cent trois du Code des droits d'enregistrement.

Il atteste et certifie avoir identifié les comparants et parties aux présentes, sur le vu de documents prescrits par la loi.

DONT ACTE.

Fait et passé à LIEGE, en l'Etude.

Lecture faite, les parties et le notaire ont signé.

ANNEXE A L'ACTE DE BASE

d'un IMMEUBLE à APPARTEMENTS, dénommé RESIDENCE HELIOS
à ériger à LIEGE, Quai de Rome, 83
sur terrain cadastré Section C, numéro 110 N5
pour une contenance de 169 mètres carrés.

=====

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

=====

CHAPITRE I.

EXPOSE GENERAL.

ARTICLE UN..- Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577 bis, paragraphe un du Code Civil, les comparants à l'acte de base auquel est annexé le présent règlement de copropriété, ont établi ainsi qu'il suit le statut de l'immeuble à édifier à LIEGE, 83, Quai de Rome, réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation et l'entretien, éventuellement la reconstruction de l'immeuble et la destination des locaux.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel, à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels, actuels ou futurs; elles sont en conséquence immuables à défaut d'accord unanime des copropriétaires, lequel ne sera opposable aux tiers que par la transcription.

ARTICLE DEUX..- Il est en outre, arrêté pour valoir entre les copropriétaires et leurs ayants-droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique. Ces modifications ne sont point soumises à la transcription.

ARTICLE TROIS..- Le statut réel de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur forment le règlement de copropriété.

CHAPITRE II.

STATUT DE LA RESIDENCE.

COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE.

ARTICLE QUATRE.- La Résidence à édifier à LIEGE, 83 Quai de Rome comportera :

a) un niveau en sous-sol, à destination de caves privatives pour les appartements des étages et pour l'appartement du rez-de-chaussée.

b) un rez-de-chaussée comprenant un appartement pouvant être utilisé à des fins commerciales ou professionnelles, d'une contenance approximative de 81 mètres carrés.

c) huit étages comportant chacun un appartement résidentiel d'une contenance approximative de ~~nonante-sept~~⁸⁸ mètres carrés.

d) un neuvième étage, bâti en retrait, comportant un appartement résidentiel, d'une superficie approximative de quatre vingt-cinq mètres carrés.

ARTICLE CINQ.- La RESIDENCE à édifier comportera des parties privatives dont chaque acquéreur aura la propriété exclusive et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction.

Les parties privatives sont dénommées, appartements du rez-de-chaussée et appartements résidentiels des étages.

ARTICLE SIX.- Tous les copropriétaires de l'immeuble se cèdent mutuellement et réciproquement le droit d'accession immobilière pour donner à la division de l'immeuble, sa base légale.

Ce droit vise tout ce qui ne se rapporte pas, pour chacun des copropriétaires, à l'appartement dont il se réserve l'entière et exclusive propriété et aux quotités afférentes à ces biens dans les parties communes à l'ensemble de l'immeuble.

Cette renonciation entraîne par voie de conséquence la division de l'immeuble en parties communes et en parties privatives.

ARTICLE SEPT.- Seront parties communes à l'ensemble de l'immeuble:

1) Les installations de chauffage central avec leurs locaux, c'est-à-dire, le compartiment des chaudières, le local des appareils auxiliaires, le local au combustible, l'équipement mécanique généralement quelconque, tuyauteries et vannes;

2) Les ouvrages exécutés sur le terrain tels que : les mitoyennetés, les fondations, l'ossature du bâtiment, les gros murs de façade, de pignons et de refend, la toiture, la cour-jardin, les halls et porche d'accès, l'entrée et ses locaux, la cage d'escaliers, les ornements extérieurs des façades, les canalisations principales d'eau, de gaz, d'électricité, les gaines de ces canalisations, les décharges des eaux pluviales et ménagères, les chutes des W.C., les gaines de cheminées, le local vide-poubelles, les gaines à ordures, les cages d'aération, l'antenne de T.S.F. et de Télévision, s'il en est placé une, les amplificateurs et les câbles de descente, et, en principe, tous les locaux d'usage général.

3) Le transformateur d'énergie électrique avec son local et son équipement, si cette installation existe ou si elle n'est pas propriété de l'administration productrice; les locaux aux compteurs.

4) L'ascenseur, sa machinerie et sa cage.

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

ARTICLE HUIT..- Les parties communes à l'ensemble de l'immeuble sont divisées en dix/dixièmes et sont réparties entre l'appartement du rez-de-chaussée et les neuf appartements des étages, chacune de ces propriétés privatives comportant une quotité de un/dixième dans la copropriété de l'immeuble.

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

OBSERVATION.

ARTICLE NEUF..- L'acte de base auquel est annexé le présent règlement de copropriété, contient les stipulations spéciales suivantes en ce qui concerne l'appartement du rez-de-chaussée.

1.- A titre de droit réel et de servitude perpétuelle grevant l'immeuble à édifier au profit de la propriété privative du rez-de-chaussée, il est stipulé et convenu entre les comparants, que cette dernière propriété privative aura la jouissance exclusive de la cour-jardin se trouvant dans le prolongement de cet appartement, à charge par le propriétaire du

fonds dominant d'entretenir la dite cour-jardin dans le plus grand état de soin et de propreté et de s'abstenir de l'utiliser comme dépôt de marchandises ou d'objets divers.

Il sera cependant loisible au propriétaire du fonds dominant d'établir le long des murs de la cour-jardin de petites constructions à usage de locaux de réserve, après avoir pris l'accord du syndic de l'immeuble et sous les directives de l'architecte de l'immeuble.

En tout état de cause, le dépôt dans la cour-jardin de matières ou marchandises inflammables ou susceptibles de répandre des odeurs désagréables, est formellement interdit.

2.- Le propriétaire de l'appartement du rez-de-chaussée est expressément autorisé à édifier s'il le désire dans la cour-jardin, des constructions destinées à prolonger l'appartement du rez-de-chaussée, en vue d'agrandir ce dernier.

Ces constructions se feront aux frais exclusifs de l'intéressé, suivant plans et sous les directives de l'architecte de l'immeuble : Elles ne pourront avoir une hauteur dépassant le niveau supérieur de l'appartement qu'elles prolongeront.

Les constructions dont s'agit dépendront à titre de partie privative de l'appartement du rez-de-chaussée.

L'adjonction de ces constructions ne modifiera pas la quotité de l'appartement du rez-de-chaussée dans la copropriété de l'immeuble.

STIPULATIONS SPECIALES.

L'Architecte de l'immeuble pourra apporter en cours de construction, les changements qu'il jugerait absolument nécessaires, après accord pris avec les copropriétaires.

Il pourra, si nécessité absolue s'en faisait sentir ou si demande expresse en était faite par l'unanimité des copropriétaires, modifier la disposition intérieure et la configuration des appartements.

ARTICLE DIX.- Le partage des choses communes de quelque nature qu'elles soient, ne pourra jamais être demandé.

Les choses communes ne pourront jamais être aliénées grevées de droits réels ou saisies qu'avec les propriétés privatives dont elles sont l'accessoire et pour la quotité afférente 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.

ARTICLE ONZE.- Chaque propriété privée comprend les parties constitutives de l'appartement, à l'exclusion des parties communes et notamment:

Les murs et cloisons intérieurs, les plafonds et plafonnages, le plancher, le plafond et les poutres, toutes les canalisations intérieures avec compteurs, les installations et appareils sanitaires, d'éclairage et de chauffage et leurs conduites, les placards armoires, penderies, les parquets, les parties vitrées des portes intérieures, des fenêtres intérieures et des chambres, la porte d'entrée et, en résumé, tout ce qui forme l'intérieur des appartements.

ARTICLE DOUZE.- La caves destinée à chacun des appartements est propriété privée. L'aliénation ou l'échange de caves entre copropriétaires est permis, sans qu'il en résulte un changement dans les quotités afférentes à l'appartement affecté par ces aliénation ou échange, dans les parties communes à l'ensemble de l'immeuble.

ARTICLE TREIZE.- Le toit de l'immeuble est chose commune à l'ensemble de l'immeuble.

ARTICLE QUATORZE.- Chacun des copropriétaires a le droit de jouir et de disposer de sa propriété privative dans les limites fixées par le présent contrat, à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires, et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Il peut modifier comme bon lui semble, la distribution intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes ou les propriétés privatives des autres propriétaires, le tout sous réserve de l'accord de l'Architecte de l'immeuble, d'après ses plans et sous ses directives.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leur propriété privative, aucune modification aux choses communes, sauf à se conformer à l'article quinze ci-après.

ARTICLE QUINZE.- Les travaux de modification aux choses communes à l'immeuble ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des propriétaires statuant à la majorité des trois quarts des voix

et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, Le coût des travaux et les honoraires de l'architecte seront à la charge du propriétaire qui fait exécuter les travaux.

ARTICLE SEIZE.- 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 prise à la majorité des trois/quarts des voix.

Il en sera ainsi notamment des halls et entrées, des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des garde-corps, des balcons et balconnets, des terrasses et de toutes les parties visibles du quai de Rome et cela même en ce qui concerne la peinture.

ARTICLE DIX-SEPT.- Les propriétaires d'appartements pourront établir des postes privés de T.S.F. ou de Télévision dans les limites fixées par l'article treize ci-dessus. Dans le cas où l'installation entraînerait des modifications aux choses communes, les formalités prévues à l'article quinze seront observées.

En vue de permettre la réception la meilleure des programmes de radio et de télévision, il est expressément stipulé que tous les appareils d'usage commun et les appareils utilisant le courant électrique devront être munis de dispositif de déparasitage effectif.

ARTICLE DIX-HUIT.- Chaque propriétaire d'appartement pourra pratiquer des ouvertures dans les murs à la condition de respecter les usages et de ne pas compromettre la solidité de l'édifice.

SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.

ARTICLE DIX-NEUF.- L'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble est souveraine maîtresse de l'administration de celui-ci en tant qu'il s'agit des intérêts communs.

Elle n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents ou dûment convoqués.

L'assemblée oblige par ses délibérations tous les copropriétaires sur les points de l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non.

ARTICLE VINGT.- L'assemblée désigne parmi les copropriétaires, son Président, pour le terme qu'elle détermine.

La Présidence est dévolue pour la première assemblée générale qui

procède à ces désignations au propriétaire ayant la plus grande quotité dans la copropriété de l'immeuble ou, en cas d'égalité de quotité, au propriétaire le plus âgé.

ARTICLE VINGT ET UN.— Sur proposition du Président l'assemblée générale des copropriétaires fait appel aux services d'un syndic choisi parmi les occupants de l'immeuble et de préférence copropriétaire.

En cas de vacance des fonctions de syndic, le Président fera immédiatement choix d'un nouveau syndic, à charge de faire ratifier ce choix à la prochaine assemblée générale.

De son côté, le syndic en fonction choisira, d'accord avec le Président, un syndic adjoint parmi les occupants de l'immeuble, ce syndic adjoint devant le remplacer temporairement en cas d'indisponibilité (vacances, maladies, etc...)

De toutes façons, entre deux assemblées générales, le Président pourra prendre toute mesure d'office destinée à assurer dans l'immeuble les services d'administration et d'entretien.

ARTICLE VINGT-DEUX.— Le syndic est chargé de la surveillance générale de l'immeuble, de la répartition, de l'encaissement des acomptes et du paiement de certaines charges communes comme indiqué aux articles di-après, ainsi que l'exécution des réparations à effectuer aux charges communes.

Les émoluments du syndic sont fixés par l'assemblée générale et constitueront des frais communs.

ARTICLE VINGT-TROIS.— L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année dans l'agglomération liéegeoise aux jour, heure et lieu désigné par le Président ou, d'accord avec celui-ci, par le syndic.

En dehors de cette réunion, l'assemblée est convoquée à la diligence du Président ou du syndic aussi souvent qu'il est nécessaire; elle doit l'être en tous cas lorsque la convocation est demandée au Président ou au syndic par des propriétaires possédant au moins le cinquième des parties communes de l'immeuble.

ARTICLE VINGT-QUATRE.— Les convocations sont faites dix jours au moins et quinze au plus à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception ou remise par le syndic contre état émargé par les propriétaires.

Les délais sont obligatoirement réduits à cinq et huit jours pour les assemblées à réunir sur seconde convocation.

ARTICLE VINGT-CINQ.— L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque. Tous les points à l'ordre du jour sont mentionnés dans la convocation. Ces points ne pourront viser que ce qui concerne la copropriété.

Tout ce qui concerne les propriétés privatives doit faire l'objet de discussions directes entre le propriétaire, l'architecte de l'immeuble et les entrepreneurs constructeurs. Les délibérations ne pourront porter que sur les points de l'ordre du jour; cependant, il est loisible aux membres présents de discuter toutes autres questions, mais sans que celles-ci puissent faire l'objet d'une délibération ayant force obligatoire.

ARTICLE VINGT-SIX.— L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires.

Si le syndic n'est pas copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales mais il y assistera avec 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 écrites données par les mandants.

Ces instructions resteront annexées au procès-verbal de l'assemblée.

A l'exception du syndic, nul ne peut représenter un copropriétaire s'il n'est pas lui-même propriétaire ou locataire d'un appartement à ce mandaté par le propriétaire.

Le mandat devra être écrit, être remis au syndic la veille de l'assemblée au plus tard et stipuler expressément s'il est général ou ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il déterminera. A défaut de cette stipulation, le mandat sera réputé inexistant vis-à-vis des autres copropriétaires.

En cas de discussion entre un copropriétaire et son mandataire au sujet de la portée du dit mandat, le droit de vote litigieux restera suspendu au regard des autres copropriétaires jusqu'à décision définitive.

Dans le cas où par suite d'ouverture de succession ou autre cause légale, la propriété d'une portion de l'immeuble se trouverait appartenir, soit à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables, ces derniers représentés comme de droit, soit par un usufruitier

et par des nu-propriétaires, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister aux assemblées générales avec voix consultative, mais ils devront élire un seul d'entre-eux comme représentant ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité. La procuration qui sera donnée à celui-ci ou le procès-verbal de son élection devra être annexé au procès-verbal de l'assemblée générale.

ARTICLE VINGT-SEPT..- Le bureau de l'assemblée est composé du Président, du Syndic et de deux copropriétaires agissant comme assesseurs.

Le syndic est de droit secrétaire de l'assemblée.

Rien ne s'oppose à ce que le syndic, s'il est copropriétaire, cumule également les fonctions de Président.

ARTICLE VINGT-HUIT..- Il est tenu, pour autant que l'assemblée le requiert, une feuille de présence qui est certifiée par le Président, les assesseurs et le secrétaire.

ARTICLE VINGT-NEUF..- Les délibérations sont prises à la majorité de la moitié des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf dans le cas où l'unanimité ou une majorité extraordinaire est exigée par le présent statut ou par le règlement d'ordre intérieur. Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des copropriétaires lez défaillants étant considérés comme opposés à la proposition.

Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix, celles intéressant l'harmonie des façades et accès nécessiteront les trois quarts des voix (article 16).

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

ARTICLE TRENTE..- Les copropriétaires disposeront d'autant de voix qu'ils ont de dixièmes dans la copropriété. Un même copropriétaire ne pourra cependant prendre part au vote pour un nombre de voix représentant plus de quatre dixièmes de l'immeuble.

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir, comme membres ayant voix délibérative, plus de la moitié des copropriétaires représentant ensemble plus de la moitié des dixièmes de l'immeuble.

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée est convoquée et délibère valablement quel que soit le nombre de

copropriétaires présents et le nombre de dixièmes représentés, sauf pour le cas où l'unanimité est requise.

ARTICLE TRENTE ET UN.- Les comptes de gestion du syndic sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire.

ARTICLE TRENTE-DEUX.- Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par le Président, les assesseurs et le secrétaire.

Tout copropriétaire peut consulter le registre et en prendre copie sans déplacement, à l'endroit désigné par l'assemblée générale pour sa conservation et en présence du syndic qui en a la garde, ainsi que des autres archives de gestion de l'immeuble.

CHARGES COMMUNES.

REPARTITION DES CHARGES ET DES RECETTES COMMUNES.

ARTICLE TRENTE-TROIS.- Les dépenses communes à l'ensemble de l'immeuble se répartissent en principe et sauf les exceptions prévues ci-après, entre les copropriétaires proportionnellement au nombre de dixièmes que chacun possède dans la copropriété.

La répartition des charges visées ci-après aux articles trente quatre à trente-sept inclus ne pourra être modifiée que de l'accord unanime des copropriétaires.

ARTICLE TRENTE-QUATRE.- En principe, les consommations individuelles d'eau, de gaz et d'électricité, de calories pour le chauffage central s'il est placé des décompteurs de calories, et d'énergie quelconque et autres sont payés par le propriétaire. Des branchements avec compteurs privés seront généralement établis pour les consommations de chaque fluide et les paiements des consommations indiquées par ces compteurs se feront directement par les divers occupants aux administrations productrices de fluide.

Lorsque l'établissement de compteurs individuels ne peut être réalisé, la dépense correspondante entre dans les charges communes ou dans les charges du chauffage central.

Lorsqu'une administration productrice de fluide exige l'établissement d'un compteur général de passage pour tout l'immeuble, la dépense totale est déterminée par l'indication de ce compteur général, réglée par les soins du syndic et répartie par ce dernier entre les copropriétaires sur la base des compteurs individuels des propriétés privatives.

ARTICLE TRENTE-CINQ.- REPARTITION DES FRAIS DE CHAUFFAGE.

Les frais de chauffage se répartissent entre les copropriétaires, proportionnellement au nombre de dixièmes que chacun possède dans la copropriété.

Cette répartition est forfaitaire et obligatoire.

Les installations du chauffage seront réceptionnées de manière à réaliser dans la pièce en façade antérieure (living) la température requise dans le cahier des charges de la construction, d'une manière uniforme pour tous les appartements, le chronotherme sera placé dans le living de l'appartement du syndic, si celui-ci est propriétaire, et dans le cas contraire dans l'appartement à ce désigné par les copropriétaires. Son fonctionnement, températures et heures de nuit, températures et heures de plein chauffage, sera réglé conformément aux décisions de l'assemblée générale qui pourra d'ailleurs, périodiquement, faire varier les éléments.

Les dépenses courantes d'approvisionnement en mazout seront divisées en deux parts : L'une, représentant 30 % des dépenses sera due uniformément par tous les copropriétaires, comme fixé à l'alinéa un du présent article.

Les 70 % restants seront également répartis entre tous les copropriétaires et de la même manière en excluant cependant, prorata temporis, dans cette répartition, les occupants absents plus de huit jours consécutifs et qui auront, au préalable informé le syndic, de leur absence.

La consommation en fluide électrique alimentant les appareils divers de la chaufferie (brûleurs et circulateur) est enregistrée par le compteur commun de force motrice qui enregistre également la consommation des moteurs d'ascenseur.

La dépense d'électricité relative au chauffage est donc commune et répartie au prorata des quotités attribuées à chaque propriété privative dans la copropriété de l'immeuble.

La même répartition est établie pour la consommation d'eau servant à l'alimentation des chaudières et au remplissage de l'installation entière.

ARTICLE TRENTE-SIX.- Les charges nées des besoins communs de même que les charges d'entretien et de réparations communes, ainsi que les frais

d'entretien des choses communes sont supportées par les copropriétaires intéressés proportionnellement à leur part dans le bien commun fixée à l'article huit, compte tenu des exceptions visées au présent règlement.

En cas de location, les baux établis par les copropriétaires pourront prévoir que tout ou partie de ces dépenses seront payées directement par les locataires dans les mains du syndic qui tiendra à cet effet un registre ad hoc.

ARTICLE TRENTE-SEPT..- Sont rangées, les énumérations qui suivent n'étant qu'énonciatives et non limitatives, dans les dépenses communes à l'ensemble de l'immeuble et supportées par les copropriétaires proportionnellement à leur part dans le bien commun fixée à l'article huit :

1) Les dépenses et frais d'entretien, de réparation et de renouvellement éventuel des choses et parties communes à l'ensemble de l'immeuble.

2) Les frais d'administration et de gérance, les frais d'assurance de l'immeuble.

3) Les charges de chauffage et les dépenses de fonctionnement, d'entretien et de réparation des installations, compte tenu cependant des dispositions de l'article trente-cinq.

4) Les consommations d'eau pour les parties communes.

5) Les frais d'entretien et de réparation des autres parties communes.

6) Les charges d'éclairage et d'entretien des escaliers, cages d'escaliers, paliers d'accès, dégagements et halls d'entrée.

7) Les dépenses de fonctionnement, d'entretien, de réparation et d'assurance de l'ascenseur.

ARTICLE TRENTE-HUIT..- REPARATIONS : Les réparations et travaux seront répartis en trois catégories :

Réparations urgentes.

Réparations indispensables mais non urgentes.

Réparations et travaux non indispensables.

ARTICLE TRENTE-NEUF..- REPARATIONS URGENTES.

Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que celles nécessitées par les inondations, les crevaisons de conduites

d'eau et de gaz, les courts-circuits, les canalisations d'électricité, les tuyauteries extérieures et gouttières, les dégâts des ascenseurs etc..., le syndic aura pleins pouvoirs pour les faire exécuter sans en demander l'autorisation préalable.

ARTICLE QUARANTE.- REPARATIONS INDISPENSABLES MAIS NON URGENTES.

Ces réparations sont décidées par le syndic de l'accord préalable du Président ou à son défaut par l'assemblée générale convoquée à cet effet et statuant à la majorité ordinaire.

ARTICLE QUARANTE ET UN.- REPARATIONS ET TRAVAUX NON INDISPENSABLES MAIS ENTRAINANT UN AGREMENT OU UNE AMELIORATION QUELCONQUES.

Ces travaux et réparations devront être demandés par des copropriétaires possédant ensemble au moins le cinquième des quotités dans les choses communes afférentes à l'ensemble de l'immeuble et seront soumis à une assemblée générale convoquée extraordinairement.

Ils ne pourront être décidés qu'à la majorité des trois quarts des copropriétaires.

Les travaux visés au présent article pourront toutefois être décidés par une majorité s'engageant à supporter entièrement la dépense.

ARTICLE QUARANTE-DEUX.- Les copropriétaires devront donner accès par leurs appartements pour toutes réparations ou nettoyages des parties communes : Ceci s'appliquera spécialement aux conduites et canalisations diverses communes traversant les locaux ou parties privatives dépendant de la propriété de chaque propriétaire.

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

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

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

Les frais de peinture ou récrépiage des façades sont considérés comme charges communes.

ARTICLE QUARANTE-TROIS.- REPARTITIONS DES DEPENSES DU TELEPHONE.

Les frais du téléphone commun, s'il en existe un, se répartiront en parts égales entre les propriétaires d'appartements branchés au tableau de l'immeuble.

Chaque propriétaire d'appartement est libre de se relier ou non au tableau de l'immeuble ou directement au réseau général, en supportant lui-même les frais correspondants. Une prise de téléphone-Etat est prévue dans chaque appartement.

Dans le cas de l'installation d'un appareil du type taximètre, les communications individuelles se règlent immédiatement par les intéressés au prix fixé par le syndic. Les frais d'installation de l'appareil et frais autres que les frais de communications rentrent dans les charges communes et sont supportées par tous les copropriétaires, proportionnellement à leur part dans les charges fixées à l'article trente-sept, alinéa un.

ARTICLE QUARANTE-QUATRE.- REPARTITION DES CHARGES D'IMPOTS.

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par les pouvoirs administratifs sur chaque propriété privative, ces impôts seront inclus dans les charges communes et répartis proportionnellement à la part de chaque copropriétaire dans le bien commun fixée à l'article huit.

ARTICLE QUARANTE-CINQ.- RESPONSABILITE CIVILE ET AUTRES CHARGES.

La responsabilité du fait de l'immeuble (art. 1386 du Code Civil) et de façon générale toutes les charges de l'immeuble seront supportées, compte tenu des dispositions des articles trente-trois à trente-sept du présent règlement en ce qui concerne les charges, par tous les copropriétaires proportionnellement à leur part dans le bien commun fixée à l'article huit, pour autant évidemment qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice aux recours que les copropriétaires pourraient exercer contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaire. Les polices d'assurance seront d'ailleurs contractées ainsi qu'il est dit aux articles quarante-neuf à cinquante-huit.

ARTICLE QUARANTE-SIX.- Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son usage personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

R E C E T T E S.

ARTICLE QUARANTE-SEPT.- Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seraient acquises à chaque propriétaire proportionnellement à sa part dans les charges communes fixée à l'article huit.

ASSURANCE ET RECONSTRUCTIONS.

ARTICLE QUARANTE-HUIT.- L'immeuble devra toujours être assuré régulièrement à une compagnie agréée par l'assemblée générale et pour les montants agréés par celle-ci.

Pendant la période d'édification de l'immeuble, les copropriétaires délégueront l'un deux pour négocier les premières assurances pour un montant suffisant que pour couvrir entièrement les risques de l'incendie et plus généralement pour couvrir tous risques de responsabilité civile jusqu'au moment de la réunion de la première assemblée générale devant se tenir après achèvement de l'immeuble.

ARTICLE QUARANTE-NEUF.- L'assurance, tant des choses privatives, à l'exclusion des meubles, que des choses communes, sera faite à la même compagnie par tous les copropriétaires par les soins du syndic, contre l'incendie, la foudre, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des voisins et la perte des loyers, le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale.

La police à souscrire tiendra éventuellement compte des risques résultant de l'existence d'un commerce exercé au rez-de-chaussée de l'immeuble et les surprimes qui en découleront seront à charge du propriétaire intéressé.

Le syndic devra faire, quant à l'assurance de l'immeuble, toutes les diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes, remboursables dans la proportion de la part de chacun dans le bien commun (article huit).

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

Chaque propriétaire a droit à un exemplaire des polices.

ARTICLE CINQUANTE.- Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires, ou du chef du personnel qu'il occupe ou plus généralement pour toute cause personnelle à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à sa charge exclusive, comme rappelé d'ailleurs ci-dessus.

ARTICLE CINQUANTE ET UN.- Chaque propriétaire ou occupant doit assuré personnellement son mobilier, à ses frais, à une compagnie solvable agréée par l'assemblée générale, contre l'incendie, les explosions du gaz, la foudre, l'électricité, les risques locatifs et les risques de voisinage. Il doit justifier de cette assurance et du paiement régulier des primes à toute demande du syndic.

ARTICLE CINQUANTE-DEUX.- En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic en présence de deux copropriétaires et à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs dans des conditions à déterminer par l'assemblée.

ARTICLE CINQUANTE-TROIS.- L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

a) si le sinistre est partiel, le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée, à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic à charge de tous les copropriétaires proportionnellement à leur part dans le bien commun fixée à l'article huit, sauf leur recours contre celui d'entre eux qui profitera de la reconstruction.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires au prorata de leur part dans le bien commun fixée à l'article huit.

b) si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction de l'immeuble à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement à la majorité des trois quarts des voix.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit de ces travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des quotes-parts de chacun dans le bien commun fixées à l'article huit et exigibles dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé

ce supplément. Les intérêts au taux légal courront de plein droit à défaut de versement dans le dit délai.

Toutefois, au cas où l'assemblée déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction seront tenus, si les autres propriétaires en font la demande dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder à ceux-ci ou, si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des propriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

Le prix de cession à défaut d'accord entre les parties sera déterminé par deux experts nommés par le Président du Tribunal Civil de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente, et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager : En cas de désaccord, pour le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé un tiers au comptant et le surplus par tiers, d'année en année, avec intérêt au taux légal, payable en même temps que chaque fraction du principal.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs parts dans le bien commun fixées à l'article huit.

ARTICLE CINQUANTE-QUATRE.-

a) Si des embellissements ont été effectués par les propriétaires à leurs propriétés privatives, il leur appartient de les assurer à leurs frais à la Compagnie assurant l'immeuble; ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter les surprimes et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans le financement des frais de reconstruction éventuelle.

b) Les propriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est faite pour un chiffre insuffisant, auront toujours la faculté de faire pour leur compte personnel une assurance complémentaire à la Compagnie assurant l'immeuble, à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

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

A C C I D E N T S.

ARTICLE CINQUANTE-CINQ.- Une assurance devra être contractée et régulièrement maintenue en vigueur par les soins du syndic contre les accidents pouvant survenir de l'utilisation de l'ascenseur, que la victime soit l'un des occupants de l'immeuble ou qu'elle soit un étranger; cette assurance couvrira également tous les dégâts matériels à résulter de cette utilisation.

Les charges de cette assurance dont le montant sera fixé par l'assemblée générale, incomberont aux copropriétaires dans les proportions fixées à l'article huit.

Les primes seront payées par le gérant et supportées dans la proportion des quotes-parts de chacun de propriétaires dans les charges prévues au dit article huit.

ARTICLE CINQUANTE-SIX.- Une assurance sera également contractée et régulièrement maintenue en vigueur par les soins du gérant contre les accidents de travail pouvant survenir en général à tout le personnel employé dans l'immeuble pour le compte commun des copropriétaires.

Une assurance sera également contractée et régulièrement maintenue en vigueur contre tout accident pouvant survenir dans les parties communes à un visiteur ou fournisseur quelconque. Elle sera contractée par tous les copropriétaires et fera partie des charges communes. Les montants de ces assurances seront fixés par l'assemblée générale.

Les primes des polices prévues au présent article seront payées par le syndic et supportées par les copropriétaires dans la proportion de leur part dans le bien commun fixée à l'article huit.

ARTICLE CINQUANTE-SEPT.- Les diverses assurances dont question dans la présente section, seront contractées pour les durées à fixer par l'assemblée.

DESIGNATION DES LOCAUX.

ARTICLE CINQUANTE-HUIT.- A l'exception de l'appartement du rez-de-chaussée qui pourra être affecté tant à la résidence privée qu'à des bureaux,

à des usages commerciaux ou à un cabinet médical, l'immeuble est destiné à servir de "résidence privée", ce terme étant employé par opposition à "usage de bureaux" ou "locaux commerciaux" ou "ateliers" lesquels comportent un mouvement public dans l'immeuble, ce que sa destination même cherche à éviter.

Il ne pourra jamais être toléré dans l'immeuble :

1) aucun établissement insalubre, dangereux, incommode ou immoral
 2) aucun établissement industriel de quelque nature que ce soit,
 3) aucun dépôt de marchandises, sauf éventuellement dans l'appartement du rez-de-chaussée et seulement pour le stock ou les marchandises inhérentes et nécessaires à l'exercice du commerce y exploité.

4) aucun établissement qui, par le bruit, l'odeur ou les émanations pourrait nuire aux voisins ou aux copropriétaires.

5) aucun moteur à l'intérieur des appartements résidentiels autres que ceux destinés à l'usage ménager ou à l'exercice du commerce dans l'appartement du rez-de-chaussée.

6) aucune pension de famille, aucune location professionnelle de meublés.

7) aucune réunion publique ou syndicale.

8) aucun débit de boissons.

9) aucun bureau de perception, d'imposition; aucun consulat.

10) aucun professorat de chant, d'instrument de musique, de danse.

11) aucun institut de culture physique, gymnastique et massage.

12) aucun salon de coiffure, institut de beauté ou similaire.

Ces exemples sont donnés à titre indicatif mais non limitatif.

L'exercice de professions libérales est autorisé dans les appartements des étages pour autant qu'il ne nécessite pas la présence d'un personnel nombreux et un mouvement dans l'immeuble qui soit de nature à être, pour les copropriétaires, une source de trouble ou d'inconfort.

Dans le cas où l'exercice d'une profession dans les appartements des étages nécessiterait un mouvement continu et un usage intensif de l'ascenseur ou des escaliers, le syndic de l'immeuble sera en droit de réclamer au propriétaire intéressé, une indemnité spéciale dont l'import sera fixé souverainement par le Président et, en cas de désaccord, par l'assemblée générale.

L'exercice de la profession médicale est permis dans l'immeuble sous les mêmes limitations et pour autant qu'il ne s'agisse pas de l'art de guérir des maladies contagieuses ou vénériennes.

Le présent règlement proscriit d'une manière définitive l'exercice dans l'appartement du rez-de-chaussée, de commerces susceptibles de répandre des odeurs désagréables ou des commerces incompatibles avec le caractère de l'immeuble.

Les propriétaires ou occupants de l'appartement commercial du rez-de-chaussée auront, en outre, l'obligation de maintenir cet appartement dans un état de belle présentation et de propreté parfaite en vue de maintenir à l'immeuble son caractère d'immeuble résidentiel ou de belle tenue. Tout étalage à l'extérieur, tout dépôt de marchandises ou de caisses sur le trottoir sont strictement prohibés.

Le syndic de l'immeuble aura pour mission de veiller à ce que les présentes dispositions soient toujours parfaitement respectées.

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

ARTICLE CINQUANTE-NEUF.- Il est arrêté entre tous les copropriétaires des appartements un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et leurs ayants-droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts des voix.

Les dispositions de ce règlement d'ordre intérieur sont applicables, sauf clause contraire, à l'appartement du rez-de-chaussée.

Les modifications à ce règlement d'ordre intérieur devront figurer à leurs dates, aux procès-verbaux des assemblées générales et être en outre insérées dans un livre spécial, dénommé "LIVRE DE GERANCE" tenu par le syndic et qui contiendra, d'un même contexte, le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications.

SECTION I - ENTRETIEN.

ARTICLE SOIXANTE.- Les travaux de peinture aux façades tant derrière que devant, y compris les châssis, garde-corps et persiennes devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous les directives du syndic.

Le syndic surveille l'emploi et l'entretien des parties communes,

hall d'entrée, escaliers et ascenseur de même que l'emploi et l'entretien des balcons et terrasses; il prend toutes mesures et décide de tous travaux à cet effet.

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

Cet article s'applique à tous les copropriétaires de l'immeuble.

ARTICLE SOIXANTE ET UN..- Les occupants d'appartements devront faire ramoner les cheminées, poêles et fourneaux dépendant des lieux qu'ils occupent, toutes les fois qu'il sera nécessaire, et en tous cas au moins une fois l'an pour ceux dont ils font usage; ils devront en justifier au syndic.

SECTION II - ASPECT.

ARTICLE SOIXANTE-DEUX..- Les copropriétaires et occupants ne pourront mettre aux fenêtres, sur les balcons ou terrasses donnant sur le quai de Rome, dans les escaliers, vestibules et passages, ni enseignes ou réclames, garde-manger, linges ou autres objets, à l'exclusion toutefois des enseignes ayant pour objet la vente ou la location de leur appartement.

Il sera permis d'apposer sur la porte particulière de l'appartement, une plaque indiquant le nom et la profession de l'occupant. A la porte d'entrée et dans le hall d'accès, il ne peut être placé de plaque professionnelle sauf autorisation de l'assemblée générale et aux conditions qu'elle déterminera. Dans l'entrée, chacun disposera d'une boîte aux lettres sur laquelle pourra figurer le nom et la profession de son titulaire et l'étage où se trouve l'appartement qu'il habite.

Il est interdit de sécher des linges aux fenêtres et de laisser couler ou rejaillir de l'eau sur les étages inférieurs.

Des plaques indiquant les professions ou le commerce exploités dans l'immeuble pourront être apposées. Le lieu et le mode d'apposition de ces plaques, de même que leur dessin, devront se faire suivant avis et accord de l'architecte de l'immeuble. En aucun cas, ces plaques ne seront en saillie sur la voie publique.

Les rideaux obligatoirement posés aux fenêtres consisteront en

voile de tulle d'un modèle unique déterminé par les copropriétaires, modèle qui devra être strictement respecté.

SECTION III - ORDRE INTERIEUR.

ARTICLE SOIXANTE-TROIS.- Les copropriétaires ne pourront scier, fendre ou casser du bois que dans les caves privatives qu'ils occupent.

ARTICLE SOIXANTE-QUATRE.- Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les dégagements, les escaliers, paliers et couloirs, devront être maintenus libres en tout temps. Il ne pourra, en conséquence, jamais y être accroché ni déposé quoi que ce soit.

ARTICLE SOIXANTE-CINQ.- Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers aucun travail de ménage, tel que brossage de tapis, literies, habits et meubles, cirage de chaussures, etc.

Il ne pourra être fait ni lavage, ni étendage sur les terrasses en façade au quai de Rome.

ARTICLE SOIXANTE-SIX.- Il est strictement interdit d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux à gaz en caoutchouc flexible; les raccords à gaz devront être en tuyaux rigides.

ARTICLE SOIXANTE-SEPT.- Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou leurs ayants-droit ne pourront avoir d'autres animaux que des chiens, des chats ou des oiseaux domestiques. Les dégâts ou dégradations que pourraient causer ces animaux seront à la charge exclusive de leurs propriétaires, étant entendu au surplus que le syndic a tous pouvoirs pour prendre de sa seule autorité les mesures nécessaires dans le cas où ces animaux troubleraient la tranquillité de l'immeuble et le repos de ses habitants.

ARTICLE SOIXANTE-HUIT.- Tout usage abusif d'instruments sonores sera sévèrement réprimé. En principe, le fonctionnement de ces appareils sera fortement atténué entre onze heures du soir et neuf heures du matin.

ARTICLE SOIXANTE-NEUF.- Tous les appareils électriques utilisés par les occupants de l'immeuble devront être munis d'un dispositif antiparasite effectif.

SECTION IV - MORALITE ET TRANQUILLITE.

BONNE TENUE DE L'IMMEUBLE.

ARTICLE SEPTANTE.- Les appartements résidentiels doivent être uniquement réservés à la résidence privée ou à l'exercice de professions

libérales dans les conditions fixées au présent règlement.

Les appartements quels qu'ils soient ne pourront être occupés que par des personnes de bonne vie et moeurs qui doivent veiller à ne rien faire qui puisse nuire à la bonne tenue ou qui soit contraire à la moralité.

Les copropriétaires, leurs locataires ou autres ayants-droit devront veiller à ce que la moralité et la tranquillité de l'immeuble ne soient à aucun moment troublées par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service et de leurs locataires ou visiteurs le cas échéant.

Tout conflit relatif à l'interprétation de cette clause ou à son exécution sera souverainement tranché par un arbitre ainsi que prévu aux chapitres DISPOSITIONS GENERALES ci-après.

ARTICLE SEPTANTE ET UN..- Les baux consentis par les propriétaires d'appartements résidentiels devront contenir une clause spéciale portant que l'appartement loué devra être affecté à la résidence privée ou à l'exercice de professions libérales, dans le cadre de l'article cinquante-huit du présent règlement et que tout acte du preneur qui serait en opposition avec ce caractère d'occupation entraînerait de plein droit, sans préjudice à tous dommages-intérêts, la déchéance du bénéfice du bail aux torts du titulaire et l'expulsion immédiate de celui-ci sans qu'il soit besoin d'autre note qu'une signification par lettre recommandée.

Tous pouvoirs sont ici donnés au syndic avec l'accord du Président pour mettre le cas échéant cette clause à exécution. La clause dont s'agit stipulera en outre qu'elle vise non seulement tout acte qui serait contraire à l'usage de l'appartement proprement dit mais également tout acte qui serait contraire à la morale ou à la bonne tenue et que tout conflit relatif à son interprétation ou à son exécution sera tranché en dernier ressort par un arbitre nommé par le Bâtonnier de l'Ordre des Avocats ou par le Notaire détenteur de la minute à laquelle le présent règlement est annexé.

Les baux devront également contenir la déclaration par les locataires qu'ils réunissent toutes les conditions de moralité requises et qu'ils se soumettent, sous la sanction ci-dessus précitée, à l'obligation de remplir ponctuellement toutes les prescriptions imposées par le présent règlement, dont ils reconnaissent avoir pris connaissance entière.

Les dispositions du présent article concernant la morale ou la bonne tenue de l'immeuble s'appliquent à toutes les parties de l'immeuble, y compris l'appartement du rez-de-chaussée.

ARTICLE SEPTANTE-DEUX.— Les copropriétaires, quels qu'ils soient, et leurs ayants-droit devront satisfaire à toutes les charges de la ville, de police et de voirie.

ARTICLE SEPTANTE-TROIS.— USAGE DES APPAREILS COMMUNS.

L'usage des appareils de chauffage et autres appareils communs et l'emploi de l'ascenseur seront réglementés par l'assemblée des propriétaires.

L'utilisation de l'ascenseur pour les déménagements et la manutention de marchandises est interdite.

SECTION V - GERANCE.

ARTICLE SEPTANTE-QUATRE.— Le syndic de l'immeuble prendra toutes les dispositions nécessaires pour faire assurer :

1) L'entretien et le maintien en parfait état de propreté de tous les lieux communs : escaliers, cours, poignées et ferrures des portes d'entrée, vitrage des escaliers, paliers, hall d'accès de l'ascenseur.

2) L'évacuation des ordures ménagères des appartements.

Le Président de l'immeuble ou le syndic adjoint sera dépositaire des clefs des robinets des colonnes montantes et chargé de fermer ceux-ci en cas d'accidents et de vider les eaux en cas de gelée. Ces clefs devront être conservées dans une armoire placée dans l'appartement occupé par le syndic. Le président de l'immeuble pourra y avoir accès, en cas d'absence du syndic et d'urgence absolue.

Le syndic veillera notamment au bon entretien et au fonctionnement du chauffage central. Il fera mensuellement le relevé des indications des divers compteurs qui ne dépendent pas d'administrations productrices de fluides divers.

ARTICLE SEPTANTE-CINQ.— A chaque paiement et, en temps utile, le syndic présente ses comptes à chaque propriétaire ou usager qui lui avancera sa part de dépenses. Comme pour les provinces dont question à l'article septante-sept, l'usager doit effectuer ce paiement comme il lui est demandé par le syndic, quitte s'il y a lieu à rectification ultérieure.

Cette comptabilité sera reportée dans le registre ad hoc dont il est question à l'article 36.

ARTICLE SEPTANTE-SIX..- Le syndic instruit les contestations relatives aux parties communes de l'immeuble vis-à-vis des tiers et des administrations publiques. Il fait rapport à l'assemblée générale qui décide de mesure à prendre pour la défense des intérêts communs.

En cas d'urgence, ces mesures sont prises par le syndic lui-même à charge d'en rendre compte le plus tôt possible.

ARTICLE SEPTANTE-SEPT..- PROVISION A VERSER AU SYNDIC.

Si la nécessité s'en faisait sentir, le syndic ouvrira un compte chèques postaux ou un compte en banque sous son nom et avec la mention "GERANCE DE LA RESIDENCE HELIOS".

Ces provisions seront à verser par chaque propriétaire ou occupant suivant ses droits dans les parties communes, sur invitation et suivant indication du syndic.

La somme à payer sera celle désignée par le syndic qui pourra toujours modifier le quantum suivant les besoins de l'immeuble.

Ces provisions resteront toujours au compte "GERANCE DE L'IMMEUBLE" et chaque propriétaire ou occupant soldera le compte des dépenses lui présenté, même si ce compte était apparemment inexact, la rectification pouvant se faire immédiatement après la vérification.

A défaut par un débiteur de régler son dû dans la huitaine de l'envoi du compte, celui-ci sera majoré au profit du fonds commun d'une pénalité de un demi pour cent par quinzaine de retard sans préjudice de l'exigibilité du principal, chaque quinzaine étant due en entier.

En outre, après une lettre recommandée restée infructueuse durant trente jours, le syndic d'accord avec le Président pourra bloquer les vannes et interrupteurs de distribution d'eau, de gaz, d'électricité, de calories du défaillant. Il scellera ces vannes de son sceau et si le défaillant s'avisait de briser l'un ou l'autre de ces sceaux, il sera passible d'une amende de MILLE FRANCS par scellé brisé à verser au fonds commun, sans préjudice aux poursuites judiciaires.

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

ARTICLE SEPTANTE-HUIT.- ELECTION DE DOMICILE.

Chaque copropriétaire fait élection de domicile en l'immeuble RESIDENCE HELIOS, 83, Quai de Rome à LIEGE.

DISPOSITIONS GENERALES.

Le règlement général (statut réel et règlement d'ordre intérieur présentement arrêté) est déposé au rang des minutes de Maître DETIENNE, Notaire à LIEGE . Il en sera imprimé des exemplaires qui seront remis aux mains de chacun des copropriétaires.

Le règlement général étant obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs devra être inséré en entier dans les contrats translatifs ou déclaratifs de la propriété de l'immeuble et dans ceux concédant à titre de bail ou autrement la jouissance des appartements.

Les contractants pourront cependant ne pas insérer le règlement dans leur contrat, s'ils y déclarent que chacun d'eux en a parfaitement connaissance et qu'ils s'y soumettent entièrement : En ce cas, le règlement pourra être simplement rappelé.

Dans chacun de ces contrats, les parties devront faire élection de domicile attributif de Juridiction à LIEGE, à défaut de quoi ce domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble.

ANNEXE à l'ACTE DE BASE de la RESIDENCE HELIOS du vingt mai mil neuf cent soixante et signé "ne varietur" par les comparants au dit acte.