

YVES GUILLAUME
Notaire

ACTE DE BASE ET REGLEMENT DE COPROPRIETE

RESIDENCE DU ROUVEROY

I

L'AN MIL NEUF CENT NONANTE QUATRE

le VINGT HUIT JUIN

DEVANT MAITRE YVES GUILLAUME, NOTAIRE A LIEGE,

ONT COMPARU :

D'UNE PART :

La Société Anonyme LES ENTREPRISES GILLES MOURY en abrégé S.A. LES ENTREPRISES G.MOURY, ayant son siège social à 4020 Liège Bressoux, rue du Moulin, 320, inscrite au registre du commerce de Liège sous le numéro 10.269 et immatriculée à la T.V.A. sous le numéro 403.907.307,

Société constituée par acte reçu par Maître de SENY, notaire à Liège, en date du vingt cinq janvier mil neuf cent soixante quatre, publié aux annexes du Moniteur belge du quinze février mil neuf cent soixante quatre, sous le numéro 3.521.

Dont les statuts ont été modifiés à diverses reprises et pour la dernière fois, suivant acte reçu par le Notaire Michel DUCHATEAU de Liège, en date du vingt deux mai mil neuf cent quatre vingt sept, publié aux annexes du Moniteur belge.

Ici représentée, en vertu de l'article dix huit des statuts par deux administrateurs :

- Monsieur Georges MOURY, administrateur de société, demeurant à Bois Manant, Val Gobry 17 à 4052 Beaufays.

- Monsieur Pierre François HORION, demeurant à 4641 Olne, rue Hansez, 35.

Les mandats des administrateurs ont été publiés à l'annexe au moniteur belge du onze mars mil neuf cent nonante quatre, sous le numéro 940311-52

D'AUTRE PART

" LA SOLIDARITE LIEGEOISE" société coopérative à responsabilité limitée, en abrégé, "LA SOLIDARITE LIEGEOISE" S.C.R.L. ayant son siège à 4020 LIEGE, rue Douffet, 36, inscrite au registre du commerce de Liège sous le numéro 2.890, constituée sous la raison sociale "Société Coopérative Mutualiste d'Epargne et de Prêts" aux termes d'un acte reçu par Maître Léon GOMEZ, notaire à Liège, et Gaston SADZOT, notaire à Ivoz Ramet le neuf janvier mil neuf cent vingt cinq, publié aux annexes du Moniteur belge des vingt six et vingt sept janvier mil neuf cent vingt cinq, sous le numéro 987, statuts modifiés à plusieurs reprises et pour la dernière fois par assemblée générale extraordinaire tenue devant Maître Yves GUILLAUME, notaire à Liège, le vingt deux octobre mil neuf cent nonante trois contenant notamment changement de dénomination, publié à l'annexe au Moniteur belge du dix décembre suivant sous le numéro 931210-206.

Ici représentée par :

- Monsieur Michel DIGHNEEF, secrétaire trésorier, demeurant à Saint Nicolas, rue Ferdinand Nicolay, numéro 563.

- Monsieur Francis TIHON, Président du conseil d'administration, demeurant à Waremme, Clos de Hesbaye, numéro 26.

Lesquels sont convenus de ce qui suit :

TITRE I

A. DESIGNATION DU BIEN

VILLE DE LIEGE EX VILLE DE LIEGE

Un bâtiment à démolir ou à transformer sis à l'angle de la place Emile Dupont et de la rue Rouveroy, 8/12, sur une partie de l'emplacement actuel de la polyclinique de Rouveroy, cadastré section A numéro 1391/Z partie pour une contenance mesurée de deux cent soixante cinq mètres carrés, telle que cette parcelle est délimitée sous liseré jaune à un plan levé et dressé par le géomètre expert immobilier Fernand MAHY, à Jupille le huit juin mil neuf cent nonante trois, plan qui demeurera ci-annexé.

Monsieur le Conservateur des hypothèques est dispensé de transcrire ledit plan.

B. ORIGINE DE PROPRIETE

La SOLIDARITE LIEGEOISE est propriétaire de ce bien pour l'avoir acquis, sous plus grande contenance, aux termes d'un acte reçu par Maître Auguste WATELET, notaire à Liège, le six juillet mil neuf cent trente six, transcrit à Liège I le vingt quatre juillet suivant, volume 2264 numéro 12, de Monsieur Lucas Joseph Victor MIKOLAJCZAK, ingénieur des mines à Bruxelles.

C. DECLARATION D'INTENTION.

La société anonyme LES ENTREPRISES GILLES MOURY a formé le projet d'ériger à ses frais, risques et périls, en vue de la réalisation ultérieure sur les parcelles de terrain prédécrites, d'un ensemble immobilier qui sera régi par les dispositions de l'article 577 bis du code civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre) relatives à la division horizontale de la propriété et à l'indivision forcée et permanente et dont la réalisation sera soumise, pour les lots à usage d'habitation avec leurs dépendances, aux prescriptions de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un (loi Breyne) concernant la construction et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction, ainsi qu'aux dispositions du présent acte de base et du règlement général de copropriété y annexés ou découlant de toutes législations et réglementations nouvelles qui pourraient être rendues d'application.

Cet ensemble immobilier qui sera décrit au TITRE II ci-après, comprendra des locaux à usage de bureaux et des locaux destinés à l'habitation ou à l'usage mixte

d'habitation et l'exercice d'une profession libérale ainsi que de locaux de parcage de voitures automobiles.

Le régime juridique des divers lots privés constituant la résidence sera établi :

- a) par les dispositions de l'acte de base et de ses annexes, de celles qui résultent de la loi et de celles qui seraient valablement adoptées par l'assemblée générale des copropriétaires;
- b) et supplétivement par les dispositions du code civil notamment en matière de mitoyenneté et de servitudes.

D. RENONCIATION A ACCESSION

LA SOLIDARITE LIEGEOISE, comparante prénommée, déclare renoncer, pour autant que de besoin, au profit de la société anonyme LES ENTREPRISES GILLES MOURY au bénéfice du droit d'accession immobilière, tel qu'il est défini aux articles 546, 555 et suivants du code civil, de manière telle que dès leur érection et au fur et à mesure de celles-ci, les constructions soient la propriété du bénéficiaire de la présente renonciation.

En outre, chacun des futurs propriétaires d'un bien privatif affirmera, par sa seule signature, son parfait accord de renoncer au droit d'accession immobilière pour tout ce qui ne se rapporte pas aux biens privatifs dont il se réserve l'entière et exclusive propriété.

La renonciation dont s'agit, indispensable pour donner à la division de l'immeuble sa base légale, sera faite à titre onéreux par chacun, moyennant renonciation réciproque des autres propriétaires.

E. PLANS

En vue de la construction de la résidence, la société anonyme LES ENTREPRISES GILLES MOURY a fait dresser par Monsieur l'Architecte Marcel MALHERBE, 9, rue Saint Remy à 4000 Liège, les plans de la résidence ROUVEROY

Ces plans, dûment signés par l'architecte sont à l'instant annexés au présent acte, après avoir été signés "ne varietur" par les représentants des sociétés comparantes et Nous Notaire, Monsieur le Conservateur des hypothèques est expressément dispensé de transcrire les plans.

Ce sont :

1. feuille numéro 1 : sous sol
2. feuille numéro 2 : niveau 0 rez de chaussée
3. feuille numéro 3 : niveau du premier étage, première variante.
4. feuille numéro 4 : niveau du premier étage, deuxième variante.
5. feuille numéro 5 : niveaux 2 à 5, 1ère variante
6. feuille numéro 6 : niveaux 2 à 5, 2ème variante
7. feuille numéro 7 : niveau 6.
8. feuille numéro 8 : niveau combles aménagés

F. PERMIS DE BATIR

Le permis de bâtir a été délivré par les services compétents de la Ville de Liège le vingt deux avril mil neuf cent nonante trois sous le numéro 60924 dont copie ci-annexée.

Ce permis contient les conditions particulières ci-après reproduites .

Le Collège des Bourgmestre et Echevins

" Vu la demande introduite par C.I.D.P. relative à un bien sis rue Rouveroy 8/12 à Liège et tendant à construire un immeuble à appartements.

" Attendu que le dispositif de l'avis conforme émis par le fonctionnaire délégué de l'Administration de l'Urbanisme et de l'aménagement du territoire est libellé comme suit :

" FAVORABLE, aux conditions suivantes :

Le permis de bâtir est délivré à C.I.D.P. qui devra respecter les conditions prescrites par l'avis reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué de l'administration de l'Urbanisme et de l'aménagement du territoire.

La construction de la résidence sera régie par le cahier des charges contenant la description des matériaux à employer ainsi que l'aménagement, l'équipement et le parachèvement des parties communes et privatives."

Un exemplaire de ce cahier des charges signé par l'architecte MALHERBE et la société anonyme LES ENTREPRISES GILLES MOURY sera déposé au rang des minutes du notaire soussigné.

Conformément à la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un, une copie conforme sera remise, dans les délais prescrits à tout candidat acquéreur d'un lot privé, avec une copie des plans relatifs aux lots à acquérir.

TITRE II. DESCRIPTION DE LA RESIDENCE

Sur l'ensemble des parcelles de terrain prédécrites, sera érigée la "RESIDENCE".

De l'examen des plans ci-annexés et de la description qui suit, il apparaît que les divers lots ou biens privés la composant comprendront :

1. des éléments privatifs;
2. des quotités dans les parties communes;

La description ci-après est faite sur base des plans annexés, sous réserve des modifications qui pourraient être apportées en vertu des dispositions du présent acte (chapitre deuxième ci-après) ou pour répondre aux convenances des acquéreurs.

CHAPITRE PREMIER : DESCRIPTION

Outre la totalité du terrain qui est partie commune générale à l'ensemble, la résidence comprend :

PARAGRAPHE I. NIVEAU DES CAVES (feuille de plan n° 1)

1°) Des parties communes générales étant :

La cage d'escalier avec palier, la cage d'ascenseur, le sas de dégagement de l'escalier et de l'ascenseur; tous les couloirs de circulation en sous-sol, cheminées, canalisations diverses d'alimentation et autres accessoires; le bac de retenue, le local poubelles; la cave aux compteurs à eau et à gaz; la cave à l'électricité avec l'éventuelle installation de haute tension et son appareillage s'il n'appartient pas à la société distributrice; les soupiraux destinés à l'aération du sous-sol; toutes les portes coupe-feu ainsi que tous les appareillages, colonnes incendie et autres protections contre le feu; toutes canalisations principales d'alimentation en eau, en gaz et en électricité; toutes canalisations d'évacuation d'eaux pluviales avec siffoirs, chambres de visite, disconnecteurs et d'autres accessoires; toutes ventilations, gaines, conduits et chutes

à l'usage commun général.

2°) des parties privatives étant :

Caves numérotées de une à douze avec leur porte et leur revêtement de sol.

PARAGRAPHE 2. NIVEAU DU REZ DE CHAUSSEE (feuille de plan n°2)

1°) Des parties communes générales

Le sas d'entrée avec les combinés de boîtes aux lettres, parlophones, sonneries, le hall commun et le dégagement d'accès vers l'ascenseur et l'escalier avec leur éclairage et leur ornementation; l'ascenseur avec sa cage et sa porte; la cage d'escalier avec sa porte et son palier d'accès; tous appareillages, protections contre le feu; les canalisations d'évacuation d'eaux pluviales, usées, résiduelles ou d'égoûts, les grilles de soupiraux; toutes ventilations, gaines, conduites et chutes à l'usage commun général; le hall de garage accédant aux emplacements situés derrière l'immeuble, la porte ou volet; le recouvrement du sol, l'installation électrique et les peintures éventuelles; les deux sas intérieurs donnant accès du hall aux garages, un débarras, le revêtement de sol et les enduits éventuels des murs et plafonds; les gaines de ventilation éventuelles, les installations spéciales éventuelles d'eau, les canalisations d'évacuation d'eaux usées avec sterfputs jusqu'aux canalisations principales d'égoûts, l'installation électrique.

Remarque : Le courant électrique pour les garages sera fourni par des compteurs séparés.

3°) Des parties privatives étant :

I. Un ensemble de bureaux en façade à rue côté droit de l'entrée dénommé rez de chaussée commercial, d'une superficie d'environ soixante deux mètres carrés.

Cet ensemble étant à aménager suivant les besoins de leur acquéreur. Le propriétaire de ce lot étant dispensé de toute contribution aux frais d'ascenseur.

II. Deux garages de deux emplacements de voitures automobiles numérotés P1 à P4, dénommés "garage" avec deux portes ou volets, son revêtement de sol et les éventuels enduits des murs et plafonds, d'une superficie approximative de nonante deux mètres carrés.

PARAGRAPHE 3. NIVEAU DU PREMIER ETAGE (plans 3 et 4)

1°) Des parties communes générales étant :

La cage d'escalier et son éclairage, le palier commun d'accès aux appartements et son éclairage, l'ascenseur avec sa cage et sa porte, l'armoire aux compteurs électriques, tous appareillages et protections contre le feu, toutes ventilations, gaines, cheminées, conduites et chutes à l'usage général.

2°) Des parties privatives étant, selon le choix des acquéreurs

soit :

a) un appartement de type A en façade à gauche se composant d'un hall, un living, une cuisine, deux chambres à coucher, une salle de bains, un water closet et une terrasse, d'une superficie approximative de cent trente quatre mètres carrés treize décimètres carrés.

b) un appartement de type B en façade à droite se composant d'un hall, un living, une cuisine, deux chambres à coucher, une salle de bains, un water closet, d'une superficie approximative de cent dix neuf mètres carrés soixante décimètres carrés.

soit :

Un appartement de type D se composant de deux halls avec dégagements, un living comprenant salon et salle à manger, une cuisine, trois chambres à coucher, deux salles de bains avec water closet, deux water closet, dressing, buanderie et terrasse, d'une superficie approximative de deux cent cinquante trois mètres carrés, septante trois décimètres carrés.

PARAGRAPHE 4. CHACUN DES NIVEAUX DES DEUXIEME AU CINQUIEME ETAGE. (plans 5 et 6)

1°) Des parties communes étant :

La cage d'escalier et son éclairage, le palier commun d'accès aux appartements et son éclairage, l'ascenseur avec sa cage et sa porte, l'armoire aux compteurs électriques, tous appareillages et protections contre le feu, toutes ventilations, gaines, cheminées, conduites et chutes à l'usage général.

2°) Des parties privatives étant, selon le choix des acquéreurs

soit :

a) un appartement de type C en façade à gauche se composant d'un hall, un living, une cuisine, deux chambres à coucher, une salle de bains, un water closet et une terrasse d'une superficie approximative de cent vingt mètres carrés, dix sept décimètres carrés.

b) un appartement de type B en façade à droite se composant d'un hall, un living, une cuisine, trois chambres à coucher, une salle de bains, un water-closet d'une superficie approximative de cent dix neuf mètres carrés, soixante décimètre carrés.

soit :

un appartement de type E se composant de deux halls avec dégagements, un living comprenant salon et salle à manger, une cuisine, trois chambres à coucher, deux salles de bains avec water closet, deux water closet, dressing, buanderie, une terrasse d'une superficie approximative de deux cent trente neuf mètres carrés, septante sept décimètres carrés.

PARAGRAPHE 5 NIVEAUX DES SIXIEME ET SEPTIEME ETAGES (plans 7 et 8)

1°) des parties communes étant :

La cage d'escalier et son éclairage, le palier commun d'accès aux appartements et son éclairage, l'ascenseur avec sa machinerie, sa cage et sa porte, l'armoire aux compteurs électriques, tous appareillages et protections contre le feu, toutes ventilations, gaines, cheminées, conduites et chutes à l'usage général.

2°) des parties privatives étant :

a) un appartement duplex de type F en façade avant se composant, au niveau du sixième étage d'un hall avec escalier intérieur, un living comprenant salon et salle à manger, une cuisine, un water closet, une terrasse, et au niveau du septième étage, un dégagement avec escalier intérieur, deux chambres à coucher dont une avec douche, une salle de bains avec un water closet et une terrasse d'une superficie approximative de deux cent quinze mètres carré, six décimètres carrés.

b) un appartement duplex de type G en façade arrière, se composant, au niveau du

sixième étage d'un hall avec escalier intérieur, un living comprenant salon et salle à manger, une cuisine, un water closet, deux terrasses et au niveau du septième étage un dégagement avec escalier intérieur, deux chambres à coucher, une salle de bains avec water closet et une terrasse, d'une superficie approximative de cent nonante sept mètres carrés nonante huit décimètres carrés.

PARAGRAPHE 6. NIVEAU DE LA TOITURE

Des parties communes générales étant :

La toiture de l'immeuble. Elle comprend la toiture elle-même avec ossature, isolation, couverture, zinguerie et garnitures; le trou d'homme y donnant accès; toutes les cheminées et gaines avec souches, couvertures et protections, les systèmes de raccordement des eaux pluviales avec tuyauteries et chutes.

CHAPITRE DEUXIEME : REMARQUES RELATIVES A LA DESCRIPTION

A. MODIFICATIONS EVENTUELLES AUX PLANS

La description de l'ensemble a été faite au chapitre premier sur base de la construction des lots privés, tels qu'il sont prévus aux plans annexés.

Toutefois, il se pourrait, ainsi qu'il a déjà été prévu ci-avant, que pour satisfaire aux besoins de la construction ou pour répondre aux convenances des futurs propriétaires, des modifications soient apportées ultérieurement à la composition théorique de l'immeuble, à la disposition des parties communes et privatives et à la composition des lots privés le constituant; le tout sans préjudice aux stipulations habituelles en matière de constructions sous le régime de la copropriété et aux droits acquis.

De ce qui précède, il résulte que la société anonyme LES ENTREPRISES GILLES MOURY promoteur et constructeur, se réserve notamment et expressément :

- 1) Le droit de regrouper en un seul lot privé, plusieurs lots distincts pour céder des lots de type "variante" ; dans cet ordre d'idée, le lot de bureaux du rez de chaussée pourrait être groupé avec tout ou partie du premier étage pour constituer un complexe à usage de bureaux ou professionnel, avec accès privé intérieur d'un niveau à l'autre.
- 2) Le droit de supprimer certaines parties actuellement prévues comme privatives et de les attacher ou affecter à la copropriété ou encore à certains ensemble ou lots privés, réciproquement, le droit de détacher des parties communes générales ou

spéciales, certains locaux pour les affecter à d'autres parties communes ou à des lots privés.

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

4) Sous réserve de l'accord de l'architecte auteur des plans et, s'il échet, de l'obtention des autorisations administratives nécessaires :

a) Le droit, en cours de construction, d'apporter les changements qu'elle jugera nécessaires ou utiles dans les matériaux et accessoires primitivement prévus à condition de les remplacer par d'autres de qualité égale ou supérieure de valeur esthétique équivalente; ces changements ne pourront avoir pour effet de diminuer la solidité et la résistance de l'immeuble.

b) Le droit jusqu'à agrégation des parties communes, d'apporter toutes modifications aux façades et pignons, aux accès extérieurs et aux accès aux toitures (notamment si elles lui étaient imposées par les pouvoirs publics dans le but de garantir une évacuation plus aisée des occupants en cas d'incendie, de force majeure, de faits de guerre ou autres sinistres) de faire communiquer les parties communes, notamment en sous-sol, entre entités diverses ou même avec tous les immeubles joignants; de modifier le système de chauffage initialement prévu avec les conséquences qui pourraient en résulter quant à la localisation des installations de chaufferie et leur équipement.

Remarques :

1. Aucune des modifications ci-dessus prévues ne pourra en tout état de cause, porter préjudice aux lots déjà vendus, en ce qui concerne, tant le volume, la surface et la disposition intérieure de ceux-ci que leur jouissance, ni aggraver les charges qui les grèvent, telles qu'elles sont déterminées au présent acte et à ses annexes.

2. la société anonyme LES ENTREPRISES GILLES MOURY sera seule juge des décisions à prendre sur les objets qui précèdent et ce, jusqu'à l'agrégation définitive des parties communes.

3. Toutes modifications ultérieures qui auraient pour effet de changer la description de l'immeuble ou les dispositions de l'acte de base et du règlement général de copropriété concernant le statut réel de la résidence, devront être constatées

authentiquement dans un acte à recevoir à la requête de la société anonyme LES ENTREPRISES GILLES MOURY ou après la réception définitive des parties communes, à celle de l'assemblée générale des copropriétaires.

B. CONSISTANCE DES LOTS PRIVES - CAVES - REUNION DE LOTS

Au sujet des lots privés décrits au chapitre premier, les précisions suivantes sont apportées :

1. Les superficies indiquées sont calculées, terrasses et balcons compris, de même que les cloisons et murs extérieurs et intérieurs à chaque lot et compte tenu de la mitoyenneté des murs séparatifs entre les lots joignant et d'avec des parties communes. Elles pourront toujours subir des modifications ne dépassant pas cinq pour cent.
2. La composition des lots privés types avec les quotités y afférentes dans les parties communes pouvant être modifiée au fur et à mesure des ventes pour répondre aux convenances des amateurs, comme il est dit ci-dessus, ne se trouvera définitivement fixée que par l'acte authentique qui constituera le titre d'acquisition du futur propriétaire.
3. Les caves sont au nombre de douze. La société anonyme LES ENTREPRISES GILLES MOURY se réserve le droit de ne pas attribuer de cave à certains lots ou d'en attribuer plusieurs au même lot ou d'en réserver un certain nombre pour les besoins communs.
4. La réunion de tout ou partie d'un lot privé avec un autre de même niveau ou d'un niveau inférieur ou supérieur est possible, mais à condition que cette réunion soit autorisée par la société anonyme LES ENTREPRISES GILLES MOURY jusqu'à agrégation définitive des parties communes et après ce terme, par l'assemblée générale des copropriétaires, pour autant que l'état des constructions le permette et que tous frais de réunion, en ce compris les frais et honoraires des architectes et ingénieurs à désigner par la société anonyme LES ENTREPRISES GILLES MOURY ou l'assemblée générale, soient supportés exclusivement par le propriétaire des lots réunis, à qui incombera également la responsabilité des travaux et de leurs suites.

Les lots privés ainsi réunis pourront être scindés dans la suite, moyennant les mêmes autorisations, 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 de quotités de copropriété générale ou spéciale affectées aux lots modifiés sera fait par les architectes de l'immeuble ou par le Notaire

rédacteur de l'acte de base ou désigné par le conseil de gérance.

5. Si, après l'agrément définitive des parties communes, des modifications étaient souhaitées par des propriétaires quant à leur distribution ou l'affectation des lots privés ou même de parties communes générales ou spéciales, elles ne pourraient avoir lieu que suite à des décisions valablement prises dans les formes et suivant les majorités et conditions prévues au présent acte de base et au règlement général de copropriété.

TITRE III. REGIME DE LA COPROPRIETE FORCEE ET PERMANENTE

INTRODUCTION - GENERALITES

I. Le présent titre a pour objet de diviser la résidence en lots privés, de manière à créer des propriétés privées régies par des dispositions de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre (article 577 bis du code civil) relative à la propriété horizontale et à la copropriété forcée et permanente.

II. La résidence comprendra des parties communes générales à tous les lots la constituant (dont le terrain d'assise).

III. Il est expressément stipulé que :

a) la ventilation de la quote-part affectée à chaque lot privé dans la copropriété générale est établie ci-après sous la réserve des modifications qui pourraient résulter, soit de la création de nouveaux lots privés, soit de la composition définitive des lots résultant des actes d'acquisition; il est stipulé que les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots, notamment par suite de transformations ou d'améliorations ou de toute autre circonstance, n'auront aucune incidence sur la ventilation des quotités de parties communes attachées à ces lots.

b) Si certaines parties communes sont attachées à deux entités ou si certains services sont au profit de celle-ci, les avantages et les charges qui en résulteront, bénéficieront ou incomberont à ces entités dans les proportions indiquées ci-dessous ou, à défaut, qui seront fixées par l'assemblée générale conjointe des propriétés de ces entités.

c) Toutes mutations immobilières, relatives aux lots privés, dont se compose la résidence, seront affectés expressément de la condition résolutoire de rétrocession, en faveur des nouveaux lots privés à créer, des quotités nécessaires dans la copropriété (TITRE II CHAPITRE DEUXIEME A 4° ci-avant)

CHAPITRE I. MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE

I. En exécution de l'article 577 bis du code civil, la SOLIDARITE LIEGEOISE comparante, agissant en qualité de propriétaire des terrains prédécrits, sis à Liège, rue Rouveroy, déclare placer les dits terrains sous le régime de la copropriété forcée et de l'indivision permanente pour les affecter, à titre de partie commune générale à la Résidence à édifier.

II. En outre, la société anonyme LES ENTREPRISES GILLES MOURY déclare en sa qualité de promoteur, opérer la division de l'ensemble à ériger en parties privatives et en parties communes générales dont la composition est décrite au TITRE II CHAPITRE PREMIER qui précède et dont la définition est précisée au CHAPITRE II du présent TITRE III.

Par l'effet de ces déclarations, il est créé des lots privés formant des fonds distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs ou par décès et de tous autres contrats. Chacun de ces lots comprend une partie en propriété privative et exclusive et une quote-part dans les parties communes générales en état de copropriété et indivision forcée et permanente.

En conséquence, chaque lot tel qu'il sera déterminé dans le titre de propriété de son acquéreur, constituera une entité juridique dans le chef de son propriétaire et comprenant, en un ensemble indivisible, les parties en propriété privative proprement dites et, comme accessoire indispensable, la fraction ci-après fixée dans les parties communes générales. L'aliénation d'un lot emporte donc nécessairement l'aliénation simultanée de la partie privative proprement dite et de la quotité des parties communes qui en est l'accessoire.

III- Sauf les exceptions pouvant résulter du présent acte, de ses annexes ou de décisions valablement prises par la société anonyme LES ENTREPRISES GILLES MOURY jusqu'à l'agrération définitive des parties communes et ensuite par l'assemblée générale des copropriétaires, la détermination de la quotité dans les parties communes générales afférente à chaque lot, entraîne la fixation des droits, avantages et charges profitant ou incombant aux lots privés composant l'entité où ils sont situés.

CHAPITRE II DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

En général, on doit considérer que sont parties communes générales, celles qui sont liées à l'usage commun, soit de tous les lots, soit à un groupe d'eux. Les énumérations ci-dessous ne sont donc pas limitatives: 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.

PARTIES COMMUNES GENERALES A LA RESIDENCE

Ce sont :

1. La totalité du terrain d'assise, d'une superficie mesurée de deux cent soixante cinq mètres carrés.
2. Tous les ouvrages exécutés sur le terrain tels que : les fondations en général, l'ossature de l'immeuble, les façades, les poutres, hourdis et voûtes, etc..., la mitoyenneté des pignons; les murs de refend; les murs intérieurs clôturant les parties communes (ces murs intérieurs sont mitoyens s'ils séparent des parties communes d'avec des parties privatives).
3. les ornements extérieurs des façades, les installations de parlophone, à l'exclusion des combinés qui se trouveraient à l'intérieur des biens privés, les vides ventilés.
4. l'installation commune de distribution d'eau, avec les réservoirs éventuels, canalisations jusqu'aux compteurs individuels et tous appareillages nécessaires.
5. les antennes de radio ou de télévision s'il en est placé avec leurs amplificateurs et câbles de descente ou les raccords éventuels aux réseaux de distribution de radio et de télévision.
6. le système d'aspiration de nettoyage (aspirateur commun) éventuel.
7. tous les dégagements des sous-sols, les ventilations des caves, même éventuellement logés dans les caves privées; les portes coupe-feu éventuelles en sous-sol et tous systèmes de protection contre l'incendie; le local dénommé "cave électricité" avec le transformateur d'énergie et son équipement, s'ils n'appartiennent pas à l'administration productrice ou distributrice; la cave aux compteurs principaux d'eau alimentaire et de gaz.
8. les raccordements principaux au réseau public d'égouts; les raccordements principaux aux réseaux publics de distribution d'eau alimentaire, de gaz et d'électricité jusqu'aux compteurs privés, les raccordements au réseau du téléphone de l'état.
9. toutes les canalisations principales de décharges, chutes, descentes, ventilation et

évacuation, cheminées et gaines non affectées uniquement à des lots privés ou à des groupes de lots privés.

10. les toitures avec leur ossature, leur isolation et leur recouvrement, les chenaux, puisards, lanterneaux et autres accessoires, les poutrelles et autres installations éventuelles de déménagement.

11. le hall d'accès aux emplacements situés derrière l'immeuble; les portes et volets d'accès audit hall; les puisards et canalisations desservant le hall et les emplacements; le sas d'accès garage du rez de chaussée avec les deux portes intérieures; les éventuelles installations spéciales d'électricité et eau avec leur raccordement depuis les compteurs principaux et leur appareillage; les gaines de ventilation.

12. en outre les spécifications qui pourraient résulter de la description de l'immeuble faite au TITRE II, tous les ouvrages, équipements et appareillages à l'usage commun général.

CHAPITRE III. STATUT DES CHOSSES COMMUNES

A) Les propriétaires auront le droit de jouir des choses communes générales et spéciales, attachées à leurs lots privés dans le respect de la notion "du bon père de famille" et sous les précisions et réserves découlant de la loi 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 biens privés dont elles sont l'accessoire et pour les quotités afférentes à chacun d'eux;

L'hypothèque et tout droit réel établis sur un bien privé grèvent de plein droit les fractions des choses communes qui en dépendent.

B) Modification des parties communes

Aucune modification ne peut être apportée aux choses communes, même à l'intérieur des biens privés, sans une décision de l'assemblée générale des

copropriétaires compétents, dans les conditions spéciales précisées au présent acte de base ou au règlement général de copropriété.

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

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

C) Travaux d'agrément ou d'amélioration

En ce qui concerne tous travaux entraînant un agrément ou une amélioration des parties communes générales ou spéciales, ils ne pourront être exécutés que moyennant la procédure et aux conditions suivantes :

A la demande de copropriétaires possédant au moins deux/cinquièmes des quotités en copropriété intéressées, la question sera soumise à l'assemblée générale des copropriétaires convoqués extraordinairement, laquelle sera mise en possession de tous les éléments (rapports, plans, devis, soumission, etc...) lui permettant de prendre décision en pleine connaissance de cause.

ART 577 - 757^{de} 4/5

Toutes décisions sur cet objet ne pourra être prise qu'à la majorité des ~~deux tiers~~ des voix de l'assemblée réunissant au moins les deux tiers des quotités intéressées.

Il est précisé que dans le cas où la décision ne rallierait pas l'unanimité des copropriétaires, la majorité l'ayant emporté devra s'engager à supporter seule, le coût des travaux ainsi que les honoraires de l'architecte que l'assemblée pourra désigner pour leur surveillance.

Pendant le cours de la construction de l'ensemble immobilier et jusqu'à agrégation définitive des parties communes générales, les décisions à prendre en vertu des paragraphes A et B ci-avant appartiendront exclusivement à la société anonyme LES ENTREPRISES GILLES MOURY

CHAPITRE IV. REPARTITION DES QUOTITES EN COPROPRIETE

Le critère de répartition entre les lots privés, des parties communes générales à l'ensemble et notamment du terrain d'assise de ceux-ci, est leur superficie. Les parties communes générales sont divisées en dix mille/dix millièmes (10.000/10.000èmes)

La quotité de celles-ci, attachée à chaque lot privé est fixée forfaitairement par la société anonyme LES ENTREPRISES GILLES MOURY de la manière suivante, sous réserve d'une répartition différente pouvant résulter de la composition définitive des lots.

Elles sont affectées comme suit :

en sous-sol, à chacune des douze caves,
treize/dixmillièmes soit ensemble cent cinquante six/dixmillièmes
156/10.000

au niveau du rez de chaussée :
le rez de chaussée commercial quatre cent septante neuf/dixmillièmes 479/10.000
à chacun des quatre emplacements pour voiture
septante six/dixmillièmes soit ensemble trois
cent quatre/dixmillièmes 304/10.000

au premier étage :
l'appartement de type A sept cent quarante huit/
dix millièmes 748/10.000
l'appartement de type B six cent soixante six/
dixmillièmes 666/10.000
ou
l'appartement de type D mille quatre cent quatorze/dixmillièmes 1.414/10.000

au deuxième étage :
l'appartement de type C six cent septante/dix
millièmes 670/10.000
l'appartement de type B six cent soixante six/
dixmillièmes 666/10.000
ou
l'appartement de type E mille trois cent trente
six/dixmillièmes 1.336/10.000

au troisième étage :

l'appartement de type C six cent septante/dix
millièmes 670/10.000
l'appartement de type B six cent soixante six/
dixmillièmes 666/10.000
ou
l'appartement de type E mille trois cent trente
six/dixmillièmes 1.336/10.000

au quatrième étage :
l'appartement de type C six cent septante/dix
millièmes 670/10.000
l'appartement de type B six cent soixante six/
dixmillièmes 666/10.000
ou
l'appartement de type E mille trois cent trente
six/dixmillièmes 1.336/10.000

au cinquième étage :
l'appartement de type C six cent septante/dix
millièmes 670/10.000
l'appartement de type B six cent soixante six/
dixmillièmes 666/10.000
ou
l'appartement de type E mille trois cent trente
six/dixmillièmes 1.336/10.000

aux sixième et septième étages :
l'appartement duplex de type F onze cent nonante
neuf dix/millièmes 1.199/10.000
l'appartement duplex de type G onze cent quatre
dix millièmes 1.104/10.000

soit au total : dix mille/dix millièmes 10.000/10.000

TITRE IV. PARTIES PRIVATIVES

SECTION A. DEFINITION

Les parties privatives sont en général celles qui sont constitutives d'un lot privé avec ses dépendances, à l'exclusion des parties communes, ou qui sont à l'usage

exclusif d'un lot privé, qu'elles se trouvent à l'intérieur ou à l'extérieur de celui-ci.

Y sont compris, sans que l'énumération ci-après soit limitative :

1. Les planchers, parquets, carrelages et autres revêtements avec leur soutènement, le revêtement des murs et plafonnages avec 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 balcons avec leur garde-corps métallique et panneaux de protection; les installations électriques, d'eau et de gaz, s'il y en a, ainsi que toutes les conduites à l'intérieur des biens privés et à leur usage exclusif et chutes jusqu'aux colonnes de descente; le combiné parlophone-ouvre-portes à l'intérieur de chaque lot privé; les compteurs ou décompteurs privés (électricité - eau froide)
2. Tous les accessoires, à l'usage d'un bien privé et de ses dépendances privatives, se trouvant en dehors de ceux-ci, tels: les sonneries des portes d'entrée des biens privés, les plaques indiquant les noms et professions des occupants, toutes les canalisations à usage exclusif depuis les compteurs.

SECTION B. STATUT DES PARTIES PRIVATIVES

1. En principe, les propriétaires disposent et jouissent de leurs biens avec tous les droits, attributs et obligations attachés 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 intérieure de leurs propriétés privées ou pratiquer des ouvertures dans les cloisons intérieures non portantes de celles-ci, en respectant strictement les choses des parties communes qui y seraient logées et en supportant l'entière responsabilité des conséquences qui en résulteraient pour les dites choses 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 statuant dans les conditions stipulées au présent acte de base et au règlement général de copropriété.

Il est interdit de modifier la surface de chauffe sans l'approbation à 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 au règlement général de copropriété et au présent acte de base et, en outre, s'il s'agit de l'architecture de la façade à rue, avec l'accord de l'architecte, auteur des plans ou, à son défaut, d'un architecte désigné par l'assemblée générale des copropriétaires.

Si des propriétaires négligent d'effectuer les travaux nécessaires à leur propriété et exposent par leur inaction les biens des autres propriétaires à des dommages, le syndic aura tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privés, après un préavis lui adressé par lettre recommandée et resté sans effet pendant trente jours.

3. Les caves suivront nécessairement le sort auquel elles sont attachées. Elles ne peuvent être cédées en propriété ou en jouissance que d'un lot à un autre lot.

TITRE V. REGLES RELATIVES A LA VENTE DES LOTS PRIVES

L'ensemble à ériger par la société anonyme LES ENTREPRISES GILLES MOURY est destiné à être vendu par lots privés tels qu'ils sont déterminés ci-avant ou qu'ils résulteront de toutes subdivisions ultérieures valablement constatées.

La société anonyme LES ENTREPRISES GILLES MOURY et LA SOLIDARITE LIEGEOISE procéderont à la vente des lots soit sur plans, soit en cours de construction, soit construits.

1. La vente sera conclue et constatée au moment de la signature entre parties d'une convention privée, préalable à la passation de l'acte notarié, qui contiendra les déclarations et mentions habituelles en la matière ainsi que celles rendues obligatoires par toutes dispositions et réglementations légales en vigueur et à laquelle sont annexés les documents dont la loi prescrit la remise à l'acquéreur.

2. La cessation de l'activité de la société anonyme LES ENTREPRISES GILLES MOURY quelle qu'en soit la cause, ne mettra pas fin au contrat intervenu, ses ayants cause et successeurs à tous titres devront prendre solidairement et indivisiblement les mesures nécessaires pour assurer l'exécution du contrat.

3. Vente des lots terminés ou de lots à usage de bureaux ou professionnel exclusivement ou de garages

Si un lot est vendu entièrement exécuté et terminé (c'est à dire en état d'habitabilité et avec jouissance suffisante des parties communes) ou si le lot vendu est à usage de bureaux ou professionnel exclusivement, la vente se fera suivant les règles habituelles en la matière et les stipulations particulières du cahier des charges dont question ci-dessus (TITRE I F) dans la mesure où l'application n'en est pas réservée aux lots résidentiels ou à usage mixte d'habitation et d'exercice d'une profession vendus sur plans ou en voie de construction.

Dans ce cas, l'acquéreur paiera le prix au plus tard le jour de la signature de l'acte notarié ou suivant les modalités convenues, le tout sous déduction des acomptes qui auraient déjà été versés.

4. Vente de lots résidentiels ou à usage mixte d'habitation et d'exercice d'une profession

Les dispositions régissant ces ventes découlent du présent TITRE, de toutes les règles du code civil concernant la vente (les lots étant considérés dans leur état futur de parachèvement complet) ainsi que des prescriptions de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction.

Elles sont reprises dans le document appelé "CAHIER DES CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES" régissant la vente des lots privés constituant l'ensemble immobilier "RESIDENCE ROUVEROY" à Liège, rue Rouveroy numéro 8/12, lequel fera l'objet d'un acte de dépôt ultérieur au rang des minutes du notaire GUILLAUME soussigné.

Un exemplaire de ce cahier sera remis aux candidats acquéreurs, avec les autres documents exigés par la loi, dans le délai prévu par celle-ci.

Tout acquéreur devra, dans son acte notarié d'achat, déclarer en avoir pleine connaissance, reconnaître en posséder un exemplaire et s'engager à en respecter toutes les stipulations comme si elles étaient reproduites audit acte.

TITRE VI. SERVITUDES OBLIGATIONS DIVERSES

La réalisation et la construction de la Résidence sont susceptibles d'entraîner

l'existence de divers états de fait, qui, par la division en propriétés privatives distinctes, seront générateurs de servitudes du père de famille (article 692 et suivants du code civil), de servitudes conventionnelles créées par le présent acte ou d'obligations diverses à charge des occupants.

A. SERVITUDES DU PERE DE FAMILLE

Dans cette catégorie, il faut ranger non limitativement

- 1) La servitude de vue ou de surplomb qui pourraient exister d'un bien sur un autre ou des propriétés privées sur la copropriété (ou vice-versa).
- 2) L'existence et le passage à travers des propriétés privées ou des parties communes de canalisations et conduites de toute nature (égouts, eau, gaz, électricité, téléphone, radio, télévision, etc...), de gaines de ventilation, de trémies aux ordures, etc...
- 3) L'existence de toutes tuyauteries et notamment les chutes et descentes d'eaux pluviales, d'égouts, d'eaux usées, chambres de visite, etc...
- 4) Et, en général, l'existence dans les propriétés privées et dans les parties communes de tous appareillages ou services communs au sens le plus large ainsi que de toutes situations dérivant de la copropriété ou de la vie en commun et grevant les parties communes ou les lots privés.

B. SERVITUDES CONVENTIONNELLES

Les servitudes suivantes sont créées qui grèvent à titre réel et perpétuel tant les parties communes que les parties privatives ou leur bénéficieront.

- 1) Toutes les caves et autres locaux privés en sous-sol, ainsi que les dégagements et couloirs devront nécessairement servir d'abri si la nécessité s'en faisait sentir et dès que la décision en serait prise par le syndic.
- 2) Servitude d'écoulement des eaux pluviales ou usées d'un lot ou d'une entité sur ou à travers un autre.
- 3) Servitude de passage par le hall dénommé au plan "accès garage" desservant les emplacements pour voitures situés derrière l'immeuble et appartenant actuellement à LA SOLIDARITE LIEGEOISE à charge pour lesdits emplacements de supporter tous les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement des biens par lesquels s'exerce

la servitude, notamment les portes et volets d'accès.

C. OBLIGATIONS ET DISPOSITIONS DIVERSES

D'une manière générale, chaque propriétaire ou occupant d'un bien privé aura l'obligation de laisser effectuer aux parties communes générales et spéciales, notamment à 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 en cas d'urgence, l'occupant sera prévenu vingt quatre heures d'avance. Dans la mesure du possible, aucun travail de ce genre ne sera exécuté les samedis et dimanches, ni du premier juillet au trente et un août. Tous dégâts occasionnés aux biens privés 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 en 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'intérêt commun en 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 appartements, en l'absence de l'occupant, à charge de justifier à celui-ci de la raison de cette action et de lui faire rapport du tout par écrit.

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

De même, les copropriétaires doivent donner libre accès à leurs locaux privés, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et exécutants des réparations et travaux nécessaires aux choses communes ou privées 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 donc avoir accès dans les parties où devront s'exécuter lesdits travaux et les matériaux à mettre en oeuvre pourront donc, pendant toute cette période, être transportés dans les parties communes de l'immeuble.

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 de l'immeuble, les copropriétaires devront également supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs au cours des travaux de parachèvement aux parties communes ou autres parties privatives de l'immeuble.

TITRE VII. HYPOTHEQUE EVENTUELLE DELEGATION

La société anonyme LES ENTREPRISES GILLES MOURY et LA SOLIDARITE LIEGEOISE auront toujours le droit, en qualité de vendeurs, de faire prendre à leur profit l'inscription d'office pour garantir la partie du prix non quittancée dans l'acte de vente.

Ils pourront également renoncer à cette garantie, à la condition que l'acquéreur donne mandat irrévocable, dans l'acte de vente, pour faire affecter conventionnellement, à ses frais, au profit des vendeurs, les biens acquis par lui, à la sûreté du paiement de toutes sommes restant dues sur le prix, de trois années d'intérêt au taux de dix pour cent l'an ainsi que du remboursement de tous frais de poursuite et d'exécution et de tous autres débours et frais non privilégiés dus avec minimum de dix mille francs.

Enfin, si avant le paiement total de son prix d'acquisition, un acquéreur voulait contracter un emprunt hypothécaire en donnant en garantie le bien privé acquis par lui, il devra obtenir préalablement l'autorisation de la société anonyme LES ENTREPRISES GILLES MOURY et de LA SOLIDARITE LIEGEOISE et faire stipuler dans l'acte d'emprunt que les fonds provenant du prêt devront servir exclusivement et à due concurrence au paiement de toutes les sommes restant dues sur les prix, intérêts, taxe à la valeur ajoutée et frais et en faire la délégation au profit de la société anonyme LES ENTREPRISES GILLES MOURY et de LA SOLIDARITE LIEGEOISE.

TITRE VIII. RENONCIATION A ACCESSION

La construction de l'ensemble immobilier étant faite sur des parcelles de terrain qui, au fur et à mesure des ventes de lots privés, deviendront la copropriété forcée en indivision permanente des copropriétaires, il y aura, pour autant que de besoin, dans chaque acte de vente, renonciation par la société anonyme LES ENTREPRISES GILLES MOURY au profit de chaque acquéreur, au droit d'accession immobilière lui

appartenant en vertu de la renonciation à accession faite à son profit par la société coopérative LA SOLIDARITE LIEGEOISE (voir ci avant TITRE I - C), et d'autre part, renonciation par les acquéreurs au même droit en ce qui concerne tout ce qui ne se rapporte pas aux lots acquis par eux, avec la quotité en dépendant dans les parties communes générales.

Cette cession réciproque aura pour effet d'assurer à la division de la résidence en lots privés, sa base légale et de confirmer les droits de chacun des acquéreurs à la copropriété indivise et à la propriété privative, tels qu'ils résultent de l'article 577 bis du code civil et des dispositions du présent statut immobilier.

TITRE IX. REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

Dans le but de régler tout ce qui concerne la détermination et l'étendue des droits respectifs des copropriétaires, tant privativement qu'indivisément, l'administration, la conservation, la jouissance, l'usage et la reconstruction éventuelle de la résidence, ainsi que tout ce qui concerne la vie en commun, la société anonyme LES ENTREPRISES GILLES MOURY a établi le règlement général de copropriété qui est annexé au présent acte.

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

La durée de ce règlement est limitée à celle de la copropriété.

Si, pour une cause quelconque, les bâtiments constituant la résidence venaient à être démolis ou nécessitaient des réparations onéreuses (celles dont le coût dépasserait les trois quarts de la valeur de l'immeuble), le régime de la copropriété ne pourrait être maintenu que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires de l'ensemble, réunissant au moins les quatre-vingts pour cent des quotités en copropriété générale et statuant à la majorité des quatre vingt cinq pour cent des voix.

Le règlement est composé du statut réel de l'ensemble et du règlement d'ordre intérieur.

PARAGRAPHE A. STATUT REEL

Les stipulations du statut réel et les servitudes qui peuvent 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.

Ces stipulations du statut réel ne pourront jamais être modifiées que par décision de l'assemblée générale de tous les copropriétaires de la résidence ou du groupe de lots privés spécialement et exclusivement intéressé, réunissant au moins les deux tiers des quotités en copropriété intéressées et statuant à la majorité des ~~deux tiers des voix~~.

PARAGRAPHE 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 se rapporte à la jouissance de l'ensemble 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 propriété, d'usufruit ou de jouissance sur une partie quelconque de la résidence.

Il n'est susceptible de modification que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires réunissant les deux tiers des quotités en copropriété et statuant à la ~~majorité simple~~.

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

Remarque

Tout intéressé pourra toujours prendre connaissance, mais sans déplacement auprès du syndic, de l'acte de base, du règlement général de copropriété et des rapports des assemblées générales.

TITRE X. DISPOSITIONS FINALES

FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présentes sont estimés à quatorze francs par dix millièmes dans les parties communes générales.

Ils constituent la première charge commune et seront portés en compte de chaque propriétaire, lors de son acquisition.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les comparants font élection de domicile en l'étude du Notaire GUILLAUME soussigné.

DECLARATION

la société anonyme LES ENTREPRISES GILLES MOURY déclare par ses représentants que pour bénéficier de l'exemption prévue par l'article 159/8° du Code des Droits d'Enregistrement, elle déposera ses déclarations trimestrielles au sixième bureau de la taxe sur la valeur ajoutée de Liège qu'elle est inscrite en qualité d'assujettie à la T.V.A. sous le numéro BE403.907.307

Que les biens faisant l'objet des présentes n'ont pas encore été soumis à l'enrôlement au précompte immobilier.

DONT ACTE

Fait et passé à Liège en l'étude, date que dessus,

Lecture faite, les parties es dites qualités, ont signé ainsi que Nous Notaire.

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

RESIDENCE ROUVEROY

Immeuble sis à Liège, rue Rouveroy n° 8/12

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1

Le présent Règlement Général de Copropriété est établi en exécution du statut Immobilier de l'Immeuble, sis à 4000 Liège, rue Rouveroy n° 8/12, ci-après dénommé "Résidence".

Il constitue avec les autres documents et pièces relatifs à l'érection de la Résidence, l'*Acte de Base* et celui-ci, et ne concerne que ladite Résidence, à l'exception d'autres biens.

Les dispositions contenues au Règlement Général de Copropriété ne pourront être modifiées, à savoir :

A) Celles contenues au Statut Réel formant le Chapitre II ci-après, que par décision de l'Assemblée Générale de tous les copropriétaires de la Résidence, réunissant au moins les deux/tiers des quotités en copropriété dans les parties communes générales et statuant à la majorité des deux/tiers des voix. 3/4

B) Celles contenues au Règlement d'Ordre Intérieur formant le Chapitre III ci-après, que par décision de l'Assemblée générale des copropriétaires réunissant les deux/tiers des quotités en copropriété et statuant à la majorité simple, sauf les exceptions prévues. 3/4

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

CHAPITRE II - STATUT REEL DE L'IMMEUBLE

SECTION I : PROPRIETE PRIVATIVE ET COPROPRIETE INDIVISE

Article 2

La description de la Résidence figure au Titre II - *Description de la Résidence*

Article 3

La Résidence comprend :

- des parties privatives dont chaque copropriétaire aura la propriété exclusive;
- des parties communes générales qui appartiendront indivisément à tous les copropriétaires;

La ventilation des quotités dans les parties communes générales attachées à chaque propriété privative a été faite au *Statut Immobilier* de la Résidence.

Article 4

Les parties privatives sont décrites au *Statut Immobilier*, affectées à l'usage privé.

Article 5 : Parties communes générales

Les parties communes générales sont les parties de l'immeuble qui sont affectées à l'usage commun de tous les copropriétaires et qui demeurent en indivision, conformément à l'article 577 bis du Code Civil. D'une manière générale, ce sont les parties réputées telles par la loi et les coutumes et telles que décrites au *Statut Immobilier*.

Article 6 : Stipulations spéciales

Le vendeur de l'immeuble pourra, si la nécessité s'en fait sentir, modifier la composition du bien.

En ce cas, les quotités afférentes à chaque propriété privative dans les choses et parties communes générales seront révisées par le vendeur, et les copropriétaires devront apporter, si besoin en était, leur concours aux actes que le Notaire instrumentant devrait dresser pour mettre la situation en concordance avec les modifications apportées. Les frais de ces actes devront être supportés par le vendeur.

Article 7 : Partage - Aliénation - Hypothèque des choses communes générales

Le partage des choses communes générales ne pourra être demandé aussi longtemps que subsisteront la Résidence et le statut défini, tant dans le *Statut Immobilier* que dans le présent Règlement Général de Copropriété.

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

L'hypothèque et tout droit réel établis sur un bien privatif grèvent de plein droit la fraction de choses communes qui en dépend.

Article 8

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir de son bien privatif dans les limites fixées dans le présent Règlement Général de Copropriété, à condition de ne pas nuire aux droits des autres et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leur propriété, aucune modification aux choses communes générales.

Article 9 : Modification aux parties communes

Aucune modification ne peut être apportée aux parties communes, même à l'intérieur des parties privatives sans une décision de l'Assemblée Générale des copropriétaires.

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

Il est interdit aux propriétaires de boucher les orifices de ventilation de la Résidence.

Article 10

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de la Résidence, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision de l'Assemblée Générale prise conformément aux conditions précisées à l'article 1 A) du présent Règlement Général de Copropriété.

Il en sera ainsi notamment des accès à rue, des volets éventuels et entrées de la Résidence, de l'éclairage, de l'aménagement intérieur, etc.

SECTION II : SERVICE ET ADMINISTRATION DE LA RESIDENCE

⇒Assemblée Générale des copropriétaires

Article 11 : Composition

L'Assemblée Générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble, en tant qu'il s'agit d'intérêts communs; sa décision est obligatoire pour tous, y compris les absents, dissidents et incapables.

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

Les mandats devront être remis au gérant ou à tout autre copropriétaire la veille de l'Assemblée au plus tard; ils devront stipuler expressément s'ils sont généraux ou ne concernent que les délibérations relatives à certains objets déterminés. A défaut de cette stipulation, ils seront réputés inexistantes à l'égard des autres copropriétaires. En cas de discussion entre copropriétaire et son mandataire sur la portée du mandat, le droit de vote restera suspendu jusqu'à décision définitive.

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

Il est tenu une feuille de présences, certifiée conforme par le Bureau de l'Assemblée.

L'Assemblée Ordinaire annuelle désigne un Président, un Secrétaire, qui peut être choisi hors de son sein (le gérant pouvant remplir cette fonction) et deux Assesseurs.

Ces désignations sont faites à la majorité simple.

Pour la première Assemblée, la présidence sera dévolue au représentant du vendeur.

Article 12 : Convocations

L'Assemblée Générale ci-dessus prévue ne sera valablement constituée que si tous les copropriétaires de la Résidence sont présents ou dûment convoqués.

L'Assemblée Générale statutaire des copropriétaires de la Résidence se tient, chaque année le dernier vendredi du mois de mai dans la résidence ou à défaut au lieu, jour et heure fixés dans les convocations.

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

En cas d'inaction du Gérant, pendant plus de quinze jours, l'Assemblée sera valablement convoquée par deux propriétaires.

Les convocations sont faites dix jours au moins et quinze jours au plus, à l'avance, par lettres recommandées à la Poste ou par lettres missives remises par le Gérant, contre accusé de réception.

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

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 les propriétaires, les Architectes et le Constructeur.

Article 13

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

a) Quorum :

Sauf les exceptions pouvant résulter du présent Règlement Général de Copropriété, toute Assemblée Générale, pour être valablement constituée et apte à délibérer, devra réunir, par présences personnelles ou par représentations, les deux tiers au moins des quotités en copropriété de l'indivision générale. *+ 50% des copropriétaires*

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

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

b) Votes - Constatation des décisions :

Les copropriétaires disposeront d'autant de voix qu'ils ont de dix millièmes dans les parties communes générales.

Sauf stipulation d'une majorité spéciale dans le présent Règlement Général de Copropriété, les décisions sont prises à la majorité simple des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

Tout propriétaire intéressé peut consulter ce registre ainsi que toutes archives de gestion et en prendre copie, mais sans déplacement, à l'endroit désigné par l'Assemblée pour leur conservation, et en présence du Gérant qui en a la garde.

Les décisions sont notifiées aux propriétaires absents et non représentés, au moyen de copies certifiées conformes par le Président et adressées sous pli recommandé ou par simple lettre avec accusé de réception, dans les dix jours de l'Assemblée.

Article 14 : Conseil de Gérance

Le Bureau de l'Assemblée, soit le Président et le Secrétaire forment le Conseil de Gérance.

Celui-ci surveille la gestion du Gérant, 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 trois de ses membres sont présents et statue à la majorité simple.

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

Article 15 : Gérance et Service de la Résidence.

Le Gérant de la Résidence sera le vendeur (ou son représentant) pendant une première période de trois années prenant cours à l'agrément définitive des parties communes de la Résidence.

Après ce délai, il sera désigné par l'Assemblée Générale.

Les attributions et fonctions du Gérant sont reprises aux articles 37 à 40 ci-après.

SECTION III - CHARGES COMMUNES

Article 16 : Généralités

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

Ces charges sont réparties entre les copropriétaires, en considération des droits de chacun dans la copropriété de la Résidence ou d'après l'usage qui en est fait des choses communes; le tout comme il est indiqué aux articles 18 à 30 ci-après.

Article 17 : Charges communes générales de la Résidence

Parmi les charges communes générales de la Résidence sont rangés, sous réserve de ce qui est dit ci-après :

- a) les dépenses afférentes au nettoyage, à l'entretien, à la réparation et au renouvellement des parties communes générales précisées à l'article 5 du présent statut;
- b) les frais d'administration et de gérance, y compris les émoluments du Gérant, le cas échéant;
- c) les frais de nettoyage engagés par le gérant;
- d) les frais de consommation d'eau et d'électricité des compteurs communs;
- e) les primes d'assurances suivantes : assurance de la Résidence contre les risques d'incendie et risques accessoires; assurances responsabilité civile diverses et notamment du chef du bâtiment; assurance sur base de l'article 1386 du Code Civil;
- f) tous les impôts et taxes susceptibles de frapper les choses communes;
- g) toutes les indemnités éventuellement dues par la copropriété; notamment la réparation du dommage causé à la personne ou aux biens d'un copropriétaire par une chose ou par un préposé de la communauté; cette charge est supportée par chacun des copropriétaires, y compris la victime.

Ces charges se répartissent proportionnellement aux droits de chacun des copropriétaires dans la copropriété de la Résidence, déterminés au Tableau des Quotités figurant au Chapitre IV du *Statut Immobilier*.

Article 18 : Remarques générales

Dans le cas où un propriétaire augmenterait les charges communes du fait de l'usage qu'il fait de sa propriété privative, il devra supporter seul cette augmentation telle qu'elle aura été fixée et déterminée par le Gérant.

Article 19 : Réparations - Reconstruction

Les réparations aux parties communes générales sont de quatre ordres :

1. Les réparations urgentes :

Elles pourront être décidées et commandées par le gérant seul qui en surveillera l'exécution; il n'aura besoin d'aucune autorisation préalable.

2. Les 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.

3. Les travaux d'agrément et d'amélioration :

En ce qui concerne les travaux entraînant un agrément ou une amélioration de la Résidence, ils devront, à la demande de copropriétaires possédant ensemble au moins deux cinquièmes des quotités dans les parties communes, être soumis à l'Assemblée Générale des Copropriétaires convoquée extraordinairement. Ils ne pourront être décidés qu'à la majorité prévue à l'article 1 - A) du présent statut; cette majorité devant s'engager, le cas échéant, à supporter seule le coût de ces travaux ainsi que les honoraires des Architectes que l'Assemblée pourra désigner pour leur surveillance. 3/48 Li

4. Les réparations dites onéreuses :

C'est à dire, celles dont le coût dépasserait le tiers de la valeur de l'immeuble ou même la reconstruction totale de l'immeuble. Elles ne pourront être décidées que par l'Assemblée Générale des Copropriétaires de l'immeuble, statuant dans les conditions de présence et de majorité prévues à l'article 1 - A) du présent Règlement Général de Copropriété.

Article 20

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

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

SECTION IV - ASSURANCES

Article 21

Le fait que les polices d'assurances sont souscrites par la communauté ne soustraira jamais celui des copropriétaires dont la responsabilité personnelle serait engagée, au recours à exercer contre lui, par les propriétaires; mais, moyennant surprime à charge dudit copropriétaire, les Compagnies d'Assurances devront couvrir cette responsabilité.

Article 22 : Assurance Responsabilité civile du fait de l'immeuble

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

Elle sera souscrite par les soins de Gérant et pour des capitaux à déterminer par l'Assemblée Générale des copropriétaires.

Les primes constitueront des charges communes générales.

Article 23 : Assurances contre les accidents de travail et autres

Une assurance sera contractée et régulièrement maintenue par les soins du Gérant, contre les accidents du travail pouvant survenir à tout le personnel employé dans la Résidence pour le compte des copropriétaires.

Une assurance sera également contractée et régulièrement maintenue par les soins du Gérant, contre les accidents qui pourraient survenir, dans les parties communes, à toutes personnes (propriétaires, occupants, visiteurs, fournisseurs, etc, ainsi que sur les trottoirs devant l'immeuble, par suite de verglas, neige, etc.).

Les primes constitueront des charges communes.

Article 24 : Assurance Incendie et Reconstruction

La Résidence devra toujours être assurée contre l'incendie et les risques accessoires, par les soins et sous la responsabilité du Gérant, à une bonne Compagnie.

L'assurance devra toujours couvrir, fondations exclues, des sommes suffisantes pour garantir la reconstruction de l'immeuble; elle sera faite "valeur à neuf".

L'Assemblée Générale sera tenue de respecter le premier contrat d'assurance incendie souscrit pour compte commun, dès le commencement des travaux, par le vendeur.

Article 25

Les primes de l'assurance contre l'incendie et risques accessoires constitueront des charges communes générales.

Article 26

L'assurance sera faite à la même Compagnie, pour tous les copropriétaires et par les soins du Gérant, contre l'incendie, la foudre, les explosions de tous genres, les accidents causés par l'électricité, le recours des voisins et les pertes de loyers.

Le Gérant devra faire, quant à l'assurance de la Résidence, toutes les diligences nécessaires: il acquittera les primes comme charges communes générales et les portera en compte de la communauté.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leurs concours, si besoin en est, et de signer tous contrats, documents, déclarations et pièces nécessaires.

Article 27

Chacun des copropriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

Article 28

Chaque propriétaire et occupant d'un garage pour voiture devra assurer, personnellement à ses frais, son véhicule contre l'incendie, les explosions de tous genres, l'électricité, les risques locatifs et les risques de voisinage, à une Compagnie agréée par le Conseil de Gérance. Il a l'obligation, en outre, d'assurer sa responsabilité civile comme propriétaire d'un véhicule automobile, conformément à la loi et d'en justifier à tout moment au Gérant.

Article 29

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

Article 30

Comme il est dit plus haut, pour les polices incendie souscrites dès le début des travaux, l'Assemblée Générale, sous réserve de vérifications des capitaux assurés, sera tenue de respecter les premiers contrats d'assurances couvrant tous les risques prévus au présent Règlement.

Remarque générale quant aux sections III et IV

Article 31

Les répartitions des charges et des recettes communes, telles qu'elles sont établies aux sections III et IV du présent statut, ne peuvent être modifiées que par décision de l'Assemblée Générale de tous les copropriétaires de l'immeuble, prises dans les conditions de présence et de majorité prévues à l'article 1 - A) ci-avant.

CHAPITRE III - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 32

Il est arrêté entre tous les copropriétaires, un Règlement d'Ordre Intérieur applicable à l'immeuble, obligatoire pour tous les copropriétaires et leurs ayants-droit et qui ne pourra être modifié que par l'Assemblée Générale statuant à la majorité prévue à l'article 1. b) du présent Règlement Général, à l'exception toutefois des articles 33 - 34, qui ne pourront être modifiés que par l'Assemblée Générale des Copropriétaires statuant dans les conditions de vote et de majorité de l'article 1.a).

Toutes les modifications devront être consignées dans le "LIVRE DE GERANCE", tenu par le Gérant.

En cas de location ou d'aliénation d'un bien privatif, l'existence du Règlement d'Ordre Intérieur devra être porté 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.

Le Gérant tiendra à la disposition de tout intéressé un exemplaire du règlement Général de Copropriété et du Règlement d'Ordre Intérieur.

Cet exemplaire devra être complété par les modifications qui seraient apportées à ces règlements.

Article 33

Les appartements ne peuvent être occupés que par les personnes d'une même famille, leurs hôtes et domestiques.

Tout copropriétaire, locataire, usager et occupant à tous titres du complexe devront jouir de ce dernier suivant la notion juridique de "bon père de famille".

Ils devront veiller à ce que la tranquillité du complexe ne soit pas troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs locataires, visiteurs, etc.

Ils ne peuvent faire, ni laisser faire aucun bruit anormal; l'emploi d'instruments de musique et appareils radio et télévision est autorisé mais leurs utilisateurs sont formellement tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants, à n'importe quel moment du jour ou de la nuit.

L'utilisation des bonbonnes de gaz comprimé est strictement interdite.

Article 34

Les travaux de peinture aux façades devront être faits aux époques fixées par l'Assemblée Générale et sous la surveillance du Gérant.

Quant aux travaux relatifs aux parties privatives dont l'entretien intéresse l'harmonie du complexe, ils devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière que le complexe garde son aspect de soin et de bon entretien. En cas d'inaction de la part de certains propriétaires, ceux-ci seront passibles, après préavis d'un mois notifié par le Gérant d'une amende de trois mille francs par mois entier de retard au profit du fonds de réserve, tout mois commencé étant dû entièrement.

Les copropriétaires ne pourront mettre aux fenêtres, en façade, sur les balcons et terrasses, dans les escaliers et parties communes, ni garde-manger, linge ou autres objets quelconques, ni enseignes et réclames, sous réserve de ce qui est stipulé à l'article suivant.

Les volets, rideaux, persiennes, stores, marquises, etc., posés aux fenêtres, seront d'un modèle ne troublant pas l'homogénéité esthétique de l'immeuble.

Article 35

Sauf dispositions modificatives, la publicité et l'affichage sur l'immeuble et dans les parties communes ne sont autorisées que dans les limites ci-après stipulées.

Le placement d'affiches annonçant la vente ou la location des biens privés est autorisée.

Tout occupant exerçant une activité professionnelle autorisée pourra apposer à l'entrée de l'immeuble ou dans le hall une plaque professionnelle d'un modèle uniforme.

Il est permis d'apposer sur la porte particulière de chaque bien une plaque de modèle uniforme indiquant le nom et la profession de l'occupant.

Article 36

L'existence dans le complexe d'animaux domestiques (chiens, chats, oiseaux,...etc.) ne pourra être considérée que comme une simple tolérance.

Le Gérant pourra toujours en proscrire le maintien, notamment si ces animaux portent préjudice à la propriété, à la tranquillité et au repos des autres occupants, ou si leurs propriétaires n'en assument pas la garde vigilante.

Les dégâts, dégradations et entretien que pourraient causer ces animaux seront à la charge exclusive de leurs propriétaires.

Article 37

Le Gérant devra être prévenu au moins quinze jours d'avance de tous les emménagements ou déménagements. Toutes dispositions seront prises avec lui afin de réduire autant que possible les inconvénients et troubles qui pourraient en résulter pour les autres occupants. Tous dégâts occasionnés par suite des déménagements seront à charge du propriétaire ou du responsable.

Article 38

Les appartements peuvent être utilisés à des fins de profession libérale, à l'exclusion de toute autre utilisation professionnelle. Si certains lots privés étaient destinés à usage de profession libérale, les quotités afférentes à ce lot se verraient majorées d'un certain pourcentage, correspondant au surcroît d'entretien, d'usure et de nettoyage des parties communes y afférentes; pourcentage qui sera fixé par l'Assemblée Générale, statuant dans les conditions prévues à l'article 1. b).

Article 39

Les parties communes, d'une façon générale, ne peuvent être utilisées à des fins privées.

Les halls d'entrée, escaliers, couloirs, paliers devront être maintenus libres en tous temps. Il ne pourra y être déposé ou accroché quoi que ce soit, sauf les avis relatifs à l'immeuble déposés par le Gérant. Le stationnement des vélos et voitures d'enfants y est interdit.

Il ne pourra être fait dans les couloirs, escaliers, paliers, aucun travail de ménage tels que : brossage de tapis, literie, habits et meubles, cirage de chaussures, ... etc.

La responsabilité du gérant et des occupants ne pourra être mise en cause en cas de vol ou autres faits délictueux commis dans les parties communes.

Article 40

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 sans pouvoir céder son droit à son locataire.

La location ne peut se faire qu'à des personnes d'une honorabilité incontestable.

Les propriétaires sont tenus d'annexer aux baux l'acte de base et tous les règlements et documents y afférents.

Les baux consentis par les propriétaires de biens privés doivent contenir une clause spéciale portant que tout acte du preneur qui serait en opposition avec les dispositions de l'acte de base et ses annexes, entraînerait de plein droit et sans préjudice à tous dommages et intérêts, la déchéance du bénéfice au bail, aux torts du preneur, sans qu'il soit besoin d'autres actes qu'une signification par lettre recommandée. Ils contiendront aussi une clause de délégation de loyer en faveur du gérant, en cas de non paiement par le propriétaire des sommes dues par ce dernier à la gérance. Dans les baux, les locataires devront reconnaître se soumettre à la sanction précitée, à l'obligation de remplir ponctuellement toutes les prescriptions imposées par l'acte de base et ses annexes, dont ils reconnaîtront avoir parfaite connaissance.

Les propriétaires auront l'obligation d'aviser le gérant, un mois d'avance au moins, de la date de départ de leurs locataires et seront de toute façon responsables du paiement de toutes sommes qui pourraient être dues par lesdits 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 copropriétaires ou des tiers. Le gérant pourra, en motivant sa demande, exiger la communication des baux. En cas de bail verbal, les propriétaires sont tenus de remettre aux locataires un exemplaire de l'acte de base et de ses annexes. En cas d'inobservance de ces derniers par un locataire, le propriétaire, après un second avertissement du gérant, est tenu de demander la résiliation du bail.

GERANT

Article 41

Le Gérant est chargé de la surveillance et de la police de l'immeuble.

Il peut démissionner, moyennant préavis de trois mois au Conseil de Gérance.

L'Assemblée Générale peut mettre fin à son mandat, pour toute faute ou négligence grave lui signalée par le Conseil de Gérance.

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

En principe le mandat du Gérant est salarié, sauf si l'Assemblée Générale en décide autrement.

Le montant des appointements sera fixé par le Comité de Gérance de l'immeuble et est à charge de chaque propriétaire, proportionnellement à sa part dans la copropriété de la Résidence

Article 42

Le Gérant prend les mesures nécessaires pour assurer le gardiennat de la Résidence.

Il prendra également toutes les mesures utiles; pour tenir en parfait état de propreté tous les lieux communs.

Article 43

Le gérant a dans ses attributions :

- a) l'exécution de tous travaux d'entretien ou autres, dans les conditions prévues au Règlement Général; à cet effet, il commandera tous les ouvriers et travailleurs dont le concours est nécessaire;
- b) le bon entretien et le fonctionnement normal de tous les services communs de la Résidence;
- c) la tenue de la comptabilité et l'établissement des comptes de chaque propriétaire;
- d) la répartition entre les copropriétaires des dépenses communes; la gestion de la caisse commune de la Résidence et du fonds de réserve dont il sera question ci-après;
- e) l'instruction des contestations relatives aux parties communes, vis-à-vis des tiers et des administrations publiques. Il fait rapport au Comité de Gérance qui décide des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs; en cas d'urgence, ces mesures seront prises, soit par le Gérant, à charge de rendre compte le plus tôt possible au Comité de Gérance.

En général, le Gérant assure la gestion et la police de l'immeuble.

Article 44

Le gérant présente ses comptes annuellement à chaque propriétaire et usager de la Résidence qui lui remboursera sa part de dépense; il tiendra une comptabilité selon un modèle approuvé par le Comité de Gérance.

Article 45 - Caisse commune - Fonds de Réserve

a) Caisse commune

Il est constitué par les copropriétaires de biens privatifs, une caisse commune alimentée par des paiements trimestriels et destinée à pourvoir à tous les besoins urgents.

Les appels de fonds se feront en proportion des quotités, par millième possédé par les copropriétaires dans les parties communes générales fixées au chapitre IV du *Statut Immobilier*.

Le Gérant ouvrira un compte de chèques postaux ou un compte en banque, sous son nom avec la mention "GERANCE RESIDENCE ROUVEROY", le tout suivant directive du Conseil de Gérance.

b) Fonds de Réserve

En outre, moyennant accord du Conseil de Gérance, le Gérant peut constituer un "FONDS DE RESERVE", qui sera alimenté par des cotisations payées par chaque propriétaire.

Le montant de ces cotisations sera fixé par le Conseil de Gérance et la hauteur du Fonds de Réserve sera déterminé par l'Assemblée Générale des copropriétaires.

Le Fonds de Réserve constitué de 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 précisé qu'en cas de revente du bien privatif, la part du vendeur passe à l'acquéreur sous réserve de ce qui est dit ci-avant ainsi que de tous comptes à établir entre parties.

Le Fonds de Réserve ne peut servir qu'à la remise en état des parties communes générales, c'est-à-dire au paiement des travaux incombant toujours à un propriétaire (et non à un locataire).

NON PAIEMENT DES RELEVES

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

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

Après une lettre recommandée restée infructueuse durant quinze jours, le Conseil de Gérance prendra toute mesure coercitive qu'il estimera utile contre le défaillant.

Durant la carence de ce dernier, les autres copropriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses parts, la somme manquante et ce, après trente jours de carence.

Si le bien privatif était loué, le propriétaire sera tenu responsable de la carence de son locataire. Le Gérant sera en droit d'en toucher le loyer et d'en délivrer quittance, en prélevant le montant de son compte impayé et en bloquant le solde s'il y en a.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS DIVERSES

Article 46 : Désaccord - Procédure

- 1) En cas de désaccord entre plusieurs propriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le Gérant, au sujet de l'interprétation du statut de la Résidence, ou du Règlement d'Ordre Intérieur, la question sera soumise à l'Assemblée Générale des Copropriétaires.
- 2) Au cas où le différend ne serait pas aplani par cette intervention de l'Assemblée, il sera soumis au choix de l'Assemblée, soit à un arbitre, soit aux Tribunaux de Liège, chaque partie faisant élection de domicile en l'immeuble.

Article 47

Le présent Règlement Général de Copropriété Statut réel et Règlement d'Ordre Intérieur restent annexé au Statut Immobilier du Complexe avec lequel il constitue l'acte de base et forme un tout.

Il est obligatoire pour tous les propriétaires actuels et futurs ainsi que pour tous ceux qui posséderont un droit de quelque nature que ce soit dans la Résidence.

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

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

Article 48

Les copropriétaires seront censés connaître parfaitement :

- a) les dispositions de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, complétant les dispositions du Code Civil relatives à la copropriété, loi à laquelle ils entendent se référer pour tout ce qui n'est pas expressément réglé par le présent Acte de Base.
- b) les droits et les obligations résultant des conventions faites par le présent Acte de Base et qui sont la contrepartie des avantages et des inconvénients résultant de la copropriété.

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

RESIDENCE ROUVEROY

Immeuble sis à Liège, rue Rouveroy n° 8/12

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1

Le présent Règlement Général de Copropriété est établi en exécution du statut Immobilier de l'Immeuble, sis à 4000 Liège, rue Rouveroy n° 8/12, ci-après dénommé "Résidence".

Il constitue avec les autres documents et pièces relatifs à l'érection de la Résidence, l'*Acte de Base* et celui-ci, et ne concerne que ladite Résidence, à l'exception d'autres biens.

Les dispositions contenues au Règlement Général de Copropriété ne pourront être modifiées, à savoir :

A) Celles contenues au Statut Réel formant le Chapitre II ci-après, que par décision de l'Assemblée Générale de tous les copropriétaires de la Résidence, réunissant au moins les deux/tiers des quotités en copropriété dans les parties communes générales et statuant à la majorité des deux/tiers des voix.

B) Celles contenues au Règlement d'Ordre Intérieur formant le Chapitre III ci-après, que par décision de l'Assemblée générale des copropriétaires réunissant les deux/tiers des quotités en copropriété et statuant à la majorité simple, sauf les exceptions prévues.

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

CHAPITRE II - STATUT REEL DE L'IMMEUBLE

SECTION I : PROPRIETE PRIVATIVE ET COPROPRIETE INDIVISE

Article 2

La description de la Résidence figure au Titre II - *Description de la Résidence*

Article 3

La Résidence comprend :

- des parties privatives dont chaque copropriétaire aura la propriété exclusive;
- des parties communes générales qui appartiendront indivisément à tous les copropriétaires;

La ventilation des quotités dans les parties communes générales attachées à chaque propriété privative a été faite au *Statut Immobilier* de la Résidence.

Article 4

Les parties privatives sont décrites au *Statut Immobilier*, affectées à l'usage privé.

Article 5 : Parties communes générales

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

D'une manière générale, ce sont les parties réputées telles par la loi et les coutumes et telles que décrites au *Statut Immobilier*.

Article 6 : Stipulations spéciales

Le vendeur de l'immeuble pourra, si la nécessité s'en fait sentir, modifier la composition du bien.

En ce cas, les quotités afférentes à chaque propriété privative dans les choses et parties communes générales seront révisées par le vendeur, et les copropriétaires devront apporter, si besoin en était, leur concours aux actes que le Notaire instrumentant devrait dresser pour mettre la situation en concordance avec les modifications apportées. Les frais de ces actes devront être supportés par le vendeur.

Article 7 : Partage - Aliénation - Hypothèque des choses communes générales

Le partage des choses communes générales ne pourra être demandé aussi longtemps que subsisteront la Résidence et le statut défini, tant dans le *Statut Immobilier* que dans le présent Règlement Général de Copropriété.

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

L'hypothèque et tout droit réel établis sur un bien privatif grèvent de plein droit la fraction de choses communes qui en dépend.

Article 8

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir de son bien privatif dans les limites fixées dans le présent Règlement Général de Copropriété, à condition de ne pas nuire aux droits des autres et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leur propriété, aucune modification aux choses communes générales.

Article 9 : Modification aux parties communes

Aucune modification ne peut être apportée aux parties communes, même à l'intérieur des parties privatives sans une décision de l'Assemblée Générale des copropriétaires.

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

Il est interdit aux propriétaires de boucher les orifices de ventilation de la Résidence.

Article 10

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de la Résidence, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision de l'Assemblée Générale prise conformément aux conditions précisées à l'article 1 A) du présent Règlement Général de Copropriété.

Il en sera ainsi notamment des accès à rue, des volets éventuels et entrées de la Résidence, de l'éclairage, de l'aménagement intérieur, etc.

SECTION II : SERVICE ET ADMINISTRATION DE LA RESIDENCE

⇒Assemblée Générale des copropriétaires

Article 11 : Composition

L'Assemblée Générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble, en tant qu'il s'agit d'intérêts communs; sa décision est obligatoire pour tous, y compris les absents, dissidents et incapables.

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

Les mandats devront être remis au gérant ou à tout autre copropriétaire la veille de l'Assemblée au plus tard; ils devront stipuler expressément s'ils sont généraux ou ne concernent que les délibérations relatives à certains objets déterminés. A défaut de cette stipulation, ils seront réputés inexistantes à l'égard des autres copropriétaires. En cas de discussion entre copropriétaire et son mandataire sur la portée du mandat, le droit de vote restera suspendu jusqu'à décision définitive.

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

Il est tenu une feuille de présences, certifiée conforme par le Bureau de l'Assemblée.

L'Assemblée Ordinaire annuelle désigne un Président, un Secrétaire, qui peut être choisi hors de son sein (le gérant pouvant remplir cette fonction) et deux Assesseurs.

Ces désignations sont faites à la majorité simple.

Pour la première Assemblée, la présidence sera dévolue au représentant du vendeur.

Article 12 : Convocations

L'Assemblée Générale ci-dessus prévue ne sera valablement constituée que si tous les copropriétaires de la Résidence sont présents ou dûment convoqués.

L'Assemblée Générale statutaire des copropriétaires de la Résidence se tient, chaque année le dernier vendredi du mois de mai dans la résidence ou à défaut au lieu, jour et heure fixés dans les convocations.

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

En cas d'inaction du Gérant, pendant plus de quinze jours, l'Assemblée sera valablement convoquée par deux propriétaires.

Les convocations sont faites dix jours au moins et quinze jours au plus, à l'avance, par lettres recommandées à la Poste ou par lettres missives remises par le Gérant, contre accusé de réception.

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

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 les propriétaires, les Architectes et le Constructeur.

Article 13

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

a) Quorum :

Sauf les exceptions pouvant résulter du présent Règlement Général de Copropriété, toute Assemblée Générale, pour être valablement constituée et apte à délibérer, devra réunir, par présences personnelles ou par représentations, les deux tiers au moins des quotités en copropriété de l'indivision générale.

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

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

b) Votes - Constatation des décisions :

Les copropriétaires disposeront d'autant de voix qu'ils ont de dix millièmes dans les parties communes générales.

Sauf stipulation d'une majorité spéciale dans le présent Règlement Général de Copropriété, les décisions sont prises à la majorité simple des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

Tout propriétaire intéressé peut consulter ce registre ainsi que toutes archives de gestion et en prendre copie, mais sans déplacement, à l'endroit désigné par l'Assemblée pour leur conservation, et en présence du Gérant qui en a la garde.

Les décisions sont notifiées aux propriétaires absents et non représentés, au moyen de copies certifiées conformes par le Président et adressées sous pli recommandé ou par simple lettre avec accusé de réception, dans les dix jours de l'Assemblée.

Article 14 : Conseil de Gérance

Le Bureau de l'Assemblée, soit le Président et le Secrétaire forment le Conseil de Gérance.

Celui-ci surveille la gestion du Gérant, 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 trois de ses membres sont présents et statue à la majorité simple.

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

Article 15 : Gérance et Service de la Résidence.

Le Gérant de la Résidence sera le vendeur (ou son représentant) pendant une première période de trois années prenant cours à l'agrément définitive des parties communes de la Résidence.

Après ce délai, il sera désigné par l'Assemblée Générale.

Les attributions et fonctions du Gérant sont reprises aux articles 37 à 40 ci-après.

SECTION III - CHARGES COMMUNES

Article 16 : Généralités

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

Ces charges sont réparties entre les copropriétaires, en considération des droits de chacun dans la copropriété de la Résidence ou d'après l'usage qui en est fait des choses communes; le tout comme il est indiqué aux articles 18 à 30 ci-après.

Article 17 : Charges communes générales de la Résidence

Parmi les charges communes générales de la Résidence sont rangés, sous réserve de ce qui est dit ci-après :

- a) les dépenses afférentes au nettoyage, à l'entretien, à la réparation et au renouvellement des parties communes générales précisées à l'article 5 du présent statut;
- b) les frais d'administration et de gérance, y compris les émoluments du Gérant, le cas échéant;
- c) les frais de nettoyage engagés par le gérant;
- d) les frais de consommation d'eau et d'électricité des compteurs communs;
- e) les primes d'assurances suivantes : assurance de la Résidence contre les risques d'incendie et risques accessoires; assurances responsabilité civile diverses et notamment du chef du bâtiment; assurance sur base de l'article 1386 du Code Civil;
- f) tous les impôts et taxes susceptibles de frapper les choses communes;
- g) toutes les indemnités éventuellement dues par la copropriété; notamment la réparation du dommage causé à la personne ou aux biens d'un copropriétaire par une chose ou par un préposé de la communauté; cette charge est supportée par chacun des copropriétaires, y compris la victime.

Ces charges se répartissent proportionnellement aux droits de chacun des copropriétaires dans la copropriété de la Résidence, déterminés au Tableau des Quotités figurant au Chapitre IV du *Statut Immobilier*.

Article 18 : Remarques générales

Dans le cas où un propriétaire augmenterait les charges communes du fait de l'usage qu'il fait de sa propriété privative, il devra supporter seul cette augmentation telle qu'elle aura été fixée et déterminée par le Gérant.

Article 19 : Réparations - Reconstruction

Les réparations aux parties communes générales sont de quatre ordres :

1. **Les réparations urgentes :**

Elles pourront être décidées et commandées par le gérant seul qui en surveillera l'exécution; il n'aura besoin d'aucune autorisation préalable.

2. **Les 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.

3. **Les travaux d'agrément et d'amélioration :**

En ce qui concerne les travaux entraînant un agrément ou une amélioration de la Résidence, ils devront, à la demande de copropriétaires possédant ensemble au moins deux cinquièmes des quotités dans les parties communes, être soumis à l'Assemblée Générale des Copropriétaires convoquée extraordinairement. Ils ne pourront être décidés qu'à la majorité prévue à l'article 1 - A) du présent statut; cette majorité devant s'engager, le cas échéant, à supporter seule le coût de ces travaux ainsi que les honoraires des Architectes que l'Assemblée pourra désigner pour leur surveillance.

4. **Les réparations dites onéreuses :**

C'est à dire, celles dont le coût dépasserait le tiers de la valeur de l'immeuble ou même la reconstruction totale de l'immeuble. Elles ne pourront être décidées que par l'Assemblée Générale des Copropriétaires de l'immeuble, statuant dans les conditions de présence et de majorité prévues à l'article 1 - A) du présent Règlement Général de Copropriété.

Article 20

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

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

SECTION IV - ASSURANCES

Article 21

Le fait que les polices d'assurances sont souscrites par la communauté ne soustraira jamais celui des copropriétaires dont la responsabilité personnelle serait engagée, au recours à exercer contre lui, par les propriétaires; mais, moyennant surprime à charge dudit copropriétaire, les Compagnies d'Assurances devront couvrir cette responsabilité.

Article 22 : Assurance Responsabilité civile du fait de l'immeuble

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

Elle sera souscrite par les soins de Gérant et pour des capitaux à déterminer par l'Assemblée Générale des copropriétaires.

Les primes constitueront des charges communes générales.

Article 23 : Assurances contre les accidents de travail et autres

Une assurance sera contractée et régulièrement maintenue par les soins du Gérant, contre les accidents du travail pouvant survenir à tout le personnel employé dans la Résidence pour le compte des copropriétaires.

Une assurance sera également contractée et régulièrement maintenue par les soins du Gérant, contre les accidents qui pourraient survenir, dans les parties communes, à toutes personnes (propriétaires, occupants, visiteurs, fournisseurs, etc, ainsi que sur les trottoirs devant l'immeuble, par suite de verglas, neige, etc.).

Les primes constitueront des charges communes.

Article 24 : Assurance Incendie et Reconstruction

La Résidence devra toujours être assurée contre l'incendie et les risques accessoires, par les soins et sous la responsabilité du Gérant, à une bonne Compagnie.

L'assurance devra toujours couvrir, fondations exclues, des sommes suffisantes pour garantir la reconstruction de l'immeuble; elle sera faite "valeur à neuf".

L'Assemblée Générale sera tenue de respecter le premier contrat d'assurance incendie souscrit pour compte commun, dès le commencement des travaux, par le vendeur.

Article 25

Les primes de l'assurance contre l'incendie et risques accessoires constitueront des charges communes générales.

Article 26

L'assurance sera faite à la même Compagnie, pour tous les copropriétaires et par les soins du Gérant, contre l'incendie, la foudre, les explosions de tous genres, les accidents causés par l'électricité, le recours des voisins et les pertes de loyers.

Le Gérant devra faire, quant à l'assurance de la Résidence, toutes les diligences nécessaires: il acquittera les primes comme charges communes générales et les portera en compte de la communauté.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leurs concours, si besoin en est, et de signer tous contrats, documents, déclarations et pièces nécessaires.

Article 27

Chacun des copropriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

Article 28

Chaque propriétaire et occupant d'un garage pour voiture devra assurer, personnellement à ses frais, son véhicule contre l'incendie, les explosions de tous genres, l'électricité, les risques locatifs et les risques de voisinage, à une Compagnie agréée par le Conseil de Gérance. Il a l'obligation, en outre, d'assurer sa responsabilité civile comme propriétaire d'un véhicule automobile, conformément à la loi et d'en justifier à tout moment au Gérant.

Article 29

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

Article 30

Comme il est dit plus haut, pour les polices incendie souscrites dès le début des travaux, l'Assemblée Générale, sous réserve de vérifications des capitaux assurés, sera tenue de respecter les premiers contrats d'assurances couvrant tous les risques prévus au présent Règlement.

Remarque générale quant aux sections III et IV

Article 31

Les répartitions des charges et des recettes communes, telles qu'elles sont établies aux sections III et IV du présent statut, ne peuvent être modifiées que par décision de l'Assemblée Générale de tous les copropriétaires de l'immeuble, prises dans les conditions de présence et de majorité prévues à l'article 1 - A) ci-avant.

CHAPITRE III - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 32

Il est arrêté entre tous les copropriétaires, un Règlement d'Ordre Intérieur applicable à l'immeuble, obligatoire pour tous les copropriétaires et leurs ayants-droit et qui ne pourra être modifié que par l'Assemblée Générale statuant à la majorité prévue à l'article 1. b) du présent Règlement Général, à l'exception toutefois des articles 33 - 34, qui ne pourront être modifiés que par l'Assemblée Générale des Copropriétaires statuant dans les conditions de vote et de majorité de l'article 1.a).

Toutes les modifications devront être consignées dans le "LIVRE DE GERANCE", tenu par le Gérant.

En cas de location ou d'aliénation d'un bien privatif, l'existence du Règlement d'Ordre Intérieur devra être porté 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.

Le Gérant tiendra à la disposition de tout intéressé un exemplaire du règlement Général de Copropriété et du Règlement d'Ordre Intérieur.

Cet exemplaire devra être complété par les modifications qui seraient apportées à ces règlements.

Article 33

Les appartements ne peuvent être occupés que par les personnes d'une même famille, leurs hôtes et domestiques.

Tout copropriétaire, locataire, usager et occupant à tous titres du complexe devront jouir de ce dernier suivant la notion juridique de "bon père de famille".

Ils devront veiller à ce que la tranquillité du complexe ne soit pas troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs locataires, visiteurs, etc.

Ils ne peuvent faire, ni laisser faire aucun bruit anormal; l'emploi d'instruments de musique et appareils radio et télévision est autorisé mais leurs utilisateurs sont formellement tenus d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants, à n'importe quel moment du jour ou de la nuit.

L'utilisation des bonbonnes de gaz comprimé est strictement interdite.

Article 34

Les travaux de peinture aux façades devront être faits aux époques fixées par l'Assemblée Générale et sous la surveillance du Gérant.

Quant aux travaux relatifs aux parties privatives dont l'entretien intéresse l'harmonie du complexe, ils devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière que le complexe garde son aspect de soin et de bon entretien. En cas d'inaction de la part de certains propriétaires, ceux-ci seront passibles, après préavis d'un mois notifié par le Gérant d'une amende de trois mille francs par mois entier de retard au profit du fonds de réserve, tout mois commencé étant dû entièrement.

Les copropriétaires ne pourront mettre aux fenêtres, en façade, sur les balcons et terrasses, dans les escaliers et parties communes, ni garde-manger, linge ou autres objets quelconques, ni enseignes et réclames, sous réserve de ce qui est stipulé à l'article suivant.

Les volets, rideaux, persiennes, stores, marquises, etc., posés aux fenêtres, seront d'un modèle ne troublant pas l'homogénéité esthétique de l'immeuble.

Article 35

Sauf dispositions modificatives, la publicité et l'affichage sur l'immeuble et dans les parties communes ne sont autorisées que dans les limites ci-après stipulées.

Le placement d'affiches annonçant la vente ou la location des biens privés est autorisée.

Tout occupant exerçant une activité professionnelle autorisée pourra apposer à l'entrée de l'immeuble ou dans le hall une plaque professionnelle d'un modèle uniforme.

Il est permis d'apposer sur la porte particulière de chaque bien une plaque de modèle uniforme indiquant le nom et la profession de l'occupant.

Article 36

L'existence dans le complexe d'animaux domestiques (chiens, chats, oiseaux,...etc.) ne pourra être considérée que comme une simple tolérance.

Le Gérant pourra toujours en proscrire le maintien, notamment si ces animaux portent préjudice à la propriété, à la tranquillité et au repos des autres occupants, ou si leurs propriétaires n'en assument pas la garde vigilante.

Les dégâts, dégradations et entretien que pourraient causer ces animaux seront à la charge exclusive de leurs propriétaires.

Article 37

Le Gérant devra être prévenu au moins quinze jours d'avance de tous les emménagements ou déménagements. Toutes dispositions seront prises avec lui afin de réduire autant que possible les inconvénients et troubles qui pourraient en résulter pour les autres occupants.

Tous dégâts occasionnés par suite des déménagements seront à charge du propriétaire ou du responsable.

Article 38

Les appartements peuvent être utilisés à des fins de profession libérale, à l'exclusion de toute autre utilisation professionnelle. Si certains lots privés étaient destinés à usage de profession libérale, les quotités afférentes à ce lot se verraient majorées d'un certain pourcentage, correspondant au surcroît d'entretien, d'usure et de nettoyage des parties communes y afférentes; pourcentage qui sera fixé par l'Assemblée Générale, statuant dans les conditions prévues à l'article 1. b).

Article 39

Les parties communes, d'une façon générale, ne peuvent être utilisées à des fins privées.

Les halls d'entrée, escaliers, couloirs, paliers devront être maintenus libres en tous temps. Il ne pourra y être déposé ou accroché quoi que ce soit, sauf les avis relatifs à l'immeuble déposés par le Gérant. Le stationnement des vélos et voitures d'enfants y est interdit.

Il ne pourra être fait dans les couloirs, escaliers, paliers, aucun travail de ménage tels que : brossage de tapis, literie, habits et meubles, cirage de chaussures, ... etc.

La responsabilité du gérant et des occupants ne pourra être mise en cause en cas de vol ou autres faits délictueux commis dans les parties communes.

Article 40

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 sans pouvoir céder son droit à son locataire.

La location ne peut se faire qu'à des personnes d'une honorabilité incontestable.

Les propriétaires sont tenus d'annexer aux baux l'acte de base et tous les règlements et documents y afférents.

Les baux consentis par les propriétaires de biens privés doivent contenir une clause spéciale portant que tout acte du preneur qui serait en opposition avec les dispositions de l'acte de base et ses annexes, entraînerait de plein droit et sans préjudice à tous dommages et intérêts, la déchéance du bénéfice au bail, aux torts du preneur, sans qu'il soit besoin d'autres actes qu'une signification par lettre recommandée. Ils contiendront aussi une clause de délégation de loyer en faveur du gérant, en cas de non paiement par le propriétaire des sommes dues par ce dernier à la gérance. Dans les baux, les locataires devront reconnaître se soumettre à la sanction précitée, à l'obligation de remplir ponctuellement toutes les prescriptions imposées par l'acte de base et ses annexes, dont ils reconnaîtront avoir parfaite connaissance.

Les propriétaires auront l'obligation d'aviser le gérant, un mois d'avance au moins, de la date de départ de leurs locataires et seront de toute façon responsables du paiement de toutes sommes qui pourraient être dues par lesdits 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 copropriétaires ou des tiers. Le gérant pourra, en motivant sa demande, exiger la communication des baux. En cas de bail verbal, les propriétaires sont tenus de remettre aux locataires un exemplaire de l'acte de base et de ses annexes. En cas d'inobservance de ces derniers par un locataire, le propriétaire, après un second avertissement du gérant, est tenu de demander la résiliation du bail.

GERANT

Article 41

Le Gérant est chargé de la surveillance et de la police de l'immeuble.

Il peut démissionner, moyennant préavis de trois mois au Conseil de Gérance.

L'Assemblée Générale peut mettre fin à son mandat, pour toute faute ou négligence grave lui signalée par le Conseil de Gérance.

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

En principe le mandat du Gérant est salarié, sauf si l'Assemblée Générale en décide autrement.

Le montant des appointements sera fixé par le Comité de Gérance de l'immeuble et est à charge de chaque propriétaire, proportionnellement à sa part dans la copropriété de la Résidence

Article 42

Le Gérant prend les mesures nécessaires pour assurer le gardiennat de la Résidence.

Il prendra également toutes les mesures utiles; pour tenir en parfait état de propreté tous les lieux communs.

Article 43

Le gérant a dans ses attributions :

- a) l'exécution de tous travaux d'entretien ou autres, dans les conditions prévues au Règlement Général; à cet effet, il commandera tous les ouvriers et travailleurs dont le concours est nécessaire;
- b) le bon entretien et le fonctionnement normal de tous les services communs de la Résidence;
- c) la tenue de la comptabilité et l'établissement des comptes de chaque propriétaire;
- d) la répartition entre les copropriétaires des dépenses communes; la gestion de la caisse commune de la Résidence et du fonds de réserve dont il sera question ci-après;
- e) l'instruction des contestations relatives aux parties communes, vis-à-vis des tiers et des administrations publiques. Il fait rapport au Comité de Gérance qui décide des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs; en cas d'urgence, ces mesures seront prises, soit par le Gérant, à charge de rendre compte le plus tôt possible au Comité de Gérance.

En général, le Gérant assure la gestion et la police de l'immeuble.

Article 44

Le gérant présente ses comptes annuellement à chaque propriétaire et usager de la Résidence qui lui remboursera sa part de dépense; il tiendra une comptabilité selon un modèle approuvé par le Comité de Gérance.

Article 45 - Caisse commune - Fonds de Réserve

a) Caisse commune

Il est constitué par les copropriétaires de biens privatifs, une caisse commune alimentée par des paiements trimestriels et destinée à pourvoir à tous les besoins urgents.

Les appels de fonds se feront en proportion des quotités, par millième possédé par les copropriétaires dans les parties communes générales fixées au chapitre IV du *Statut Immobilier*.

Le Gérant ouvrira un compte de chèques postaux ou un compte en banque, sous son nom avec la mention "GERANCE RESIDENCE ROUVEROY", le tout suivant directive du Conseil de Gérance.

b) Fonds de Réserve

En outre, moyennant accord du Conseil de Gérance, le Gérant peut constituer un "FONDS DE RESERVE", qui sera alimenté par des cotisations payées par chaque propriétaire.

Le montant de ces cotisations sera fixé par le Conseil de Gérance et la hauteur du Fonds de Réserve sera déterminé par l'Assemblée Générale des copropriétaires.

Le Fonds de Réserve constitué de 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 précisé qu'en cas de revente du bien privatif, la part du vendeur passe à l'acquéreur sous réserve de ce qui est dit ci-avant ainsi que de tous comptes à établir entre parties.

Le Fonds de Réserve ne peut servir qu'à la remise en état des parties communes générales, c'est-à-dire au paiement des travaux incombant toujours à un propriétaire (et non à un locataire).

NON PAIEMENT DES RELEVES

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

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

Après une lettre recommandée restée infructueuse durant quinze jours, le Conseil de Gérance prendra toute mesure coercitive qu'il estimera utile contre le défaillant.

Durant la carence de ce dernier, les autres copropriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses parts, la somme manquante et ce, après trente jours de carence.

Si le bien privatif était loué, le propriétaire sera tenu responsable de la carence de son locataire. Le Gérant sera en droit d'en toucher le loyer et d'en délivrer quittance, en prélevant le montant de son compte impayé et en bloquant le solde s'il y en a.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS DIVERSES

Article 46 : Désaccord - Procédure

- 1) En cas de désaccord entre plusieurs propriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le Gérant, au sujet de l'interprétation du statut de la Résidence, ou du Règlement d'Ordre Intérieur, la question sera soumise à l'Assemblée Générale des Copropriétaires.
- 2) Au cas où le différend ne serait pas aplani par cette intervention de l'Assemblée, il sera soumis au choix de l'Assemblée, soit à un arbitre, soit aux Tribunaux de Liège, chaque partie faisant élection de domicile en l'immeuble.

Article 47

Le présent Règlement Général de Copropriété Statut réel et Règlement d'Ordre Intérieur restent annexé au Statut Immobilier du Complexe avec lequel il constitue l'acte de base et forme un tout.

Il est obligatoire pour tous les propriétaires actuels et futurs ainsi que pour tous ceux qui posséderont un droit de quelque nature que ce soit dans la Résidence.

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

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

Article 48

Les copropriétaires seront censés connaître parfaitement :

- a) les dispositions de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, complétant les dispositions du Code Civil relatives à la copropriété, loi à laquelle ils entendent se référer pour tout ce qui n'est pas expressément réglé par le présent Acte de Base.
- b) les droits et les obligations résultant des conventions faites par le présent Acte de Base et qui sont la contrepartie des avantages et des inconvénients résultant de la copropriété.
