

Etude de Maître Pierre BRAAS

Notaire à Liège,

140, Boulevard de la Sauvenière

N^{bre} Commune

T. 11/11 32.8362

Condition :

22.47.33

Résidence

LES CARIATIDES

Rue Saint-Adalbert, 9,
LIÈGE

Acte de Base
et
Règlement Général de Copropriété
et d'ordre intérieur

TABIE DES MATIERES

	Pages
ACTE DE BASE.	1
Description de la Résidence.	10
Division de la Résidence	17
Règles générales relatives à la vente des biens privatifs à construire.	20
Servitudes - Obligations diverses.	27
Hypothèque éventuelle - Délégation.	29
Renonciation à cession.	29
Dispositions finales.	31
PERMIS DE BÂTIR	33
RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE COPROPRIÉTÉ.	38
Chapitre I - EXPOSE GÉNÉRAL.	38
Chapitre II- STATUT REEL DE L'IMMEUBLE.	39
Section I - Propriété privative et copropriété indivise.	39
Section II - Service et administration de l'immeuble.	45
Section III- Charges et recettes communes.	49
Section IV - Destination des locaux.	58
Chapitre III - RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR.	59
Section I - Occupation.	59
Section II - Aspect.	61
Section III- Entretien.	62
Section IV - Ordre intérieur.	65
Section V - Gérant.	65
Chapitre IV - DISPOSITIONS GÉNÉRALES.	67

ACTE DE BASE

de la
RESIDENCE "LES CARLIANES"
Rue Saint Adalbert, 9,
LIEGE

L'AN MIL NEUF CENT SEPTANTE-DEUX.

Le dix-huit mai

Devant Maître Pierre BRAAS, notaire à Liège.

Particuliers = Carlians
11 41 3

ONT COMPARE

I. La Société Anonyme "SOCIETE GENERALE D'AFFAIRES FINANCIERES, IMMOBILIERES, COMMERCIALES et INDUSTRIELLES" en abrégé "SOGENA" ayant son siège social à Liège, rue Lebeau, numéro 3, Société immatriculée au Registre du Commerce de Liège, sous le numéro 101448, constituée par acte du notaire soussigné en date du dix-neuf juin mil neuf cent soixante-neuf, publié aux annuaires du Moniteur Belge du cinq juillet mil neuf cent soixante-neuf, sous le numéro 1844-8.

Ici représentée aux termes de l'article 16 des Statuts par deux de ses administrateurs :

Monsieur Guillaume SCHEERS, Administrateur de Sociétés, demeurant à Villers l'Evêque, rue Nicolas Lenoir.

Monsieur Léopold NIZET, Administrateur de Sociétés, demeurant à Boncellos, Route de Liège, 6.

Comparante ci-après dénommée "SOGENA".

II. Monsieur Robert-Philippe-Oscar JUZENKA, agent commercial, né à Rocourt, le dix-huit juin mil neuf cent trente-neuf, époux de dame Michèle-Anna-Josèphe VERHELEN, demeurant à Liège, rue des Artisans, 14-16.

III. Monsieur Roger-Alfred-Louis HARDY, docteur en médecine, né à Bressoux, le quatre décembre mil neuf cent trente-deux et son épouse qu'il assiste et autorise, Madame Andrée-Ernestine GRAMMEAN, sans profession, née à Bressoux, le vingt et un mai mil neuf cent trente-huit, demeurant ensemble à Oupeye, rue du Roi Albert, 181.

IV. Monsieur Roger-Maurice-Arthur FILOT, pharmacien, né à Verriers, le huit janvier mil neuf cent trente et son épouse qu'il

assiste et autorise pour autant que de besoin, Madame Mariette-Françoise-Andrée GRAMMEAN, pharmacien, née à Bressoux, le cinq janvier mil neuf cent trente-trois, demeurant ensemble à Herstal, rue Jean Genfontaine, 21.

Epoux mariés sous le régime de la séparation de biens, suivant contrat de mariage reçu par Maître Negant, Notaire à Bressoux, le vingt-cinq avril mil neuf cent cinquante-six.

Lesquels ont exposé ce qui suit :

EXPOSE et CONVENTIONS PARTICULIERES.

Monsieur GUY NIEON, Conseil immobilier de Liège, avait acquis une maison avec terrain, sise à Liège, rue Saint-Adalbert, 9, cadastrée section A numéro 1143/C pour une contenance de cinq cent quarante mètres carrés, de Monsieur Joseph-Henri-Christien-Marcel VIVERNIS, importateur, époux séparé de biens de dame Camille DEJURE, demeurant à Auvans-Bicmeset, aux termes d'un acte reçu par Maître REGASSE de DEBEM, notaire à Rocourt, à l'intervention du notaire soussigné, le vingt-deux mars mil neuf cent soixante-sept, transcrit au premier bureau des Hypothèques à Liège, le vingt-trois mars mil neuf cent soixante-sept, volume 1841 numéro 22.

Monsieur VIVERNIS avait acquis ce bien aux termes d'un acte reçu par les notaires PRIET et DEBEMME, de Liège, le dix-sept août mil neuf cent cinquante et un, transcrit à Liège I, le vingt-trois du même mois, volume 232 numéro 31, de Monsieur Jean-Georges-Thomas-Custave JOASSART, Administrateur de Sociétés, époux de dame Marie WITTEUR, de Sarcelay-Argenteau; Mademoiselle Sophie-Ernestine Joséphine JOASSART, sans profession, à Liège, et Madame Elisabeth CROSTAN, veuve de Monsieur Nicolas JOASSART, sans profession, à Sclessin-Ougrée.

Il y a plus de trente ans, cet immeuble appartenait à Monsieur Jean-Georges-Thomas-Custave JOASSART, sans profession, de Liège, et à Monsieur Jean-Marie-Nicolas-Libert JOASSART, docteur en sciences, époux de dame Elisabeth CROSTAN, de Liège.

Monsieur Nicolas JOASSART est décédé à Huy, le treize juin mil neuf cent trente-quatre, et sa succession a été recueillie à

concurrence d'un quart en propriété et d'un quart en usufruit par son épouse, Madame Elisabeth GROSJEAN, prénommée, en exécution de son testament olographe du vingt-neuf juillet mil neuf cent treize, déposé, après accomplissement des formalités légales, au rang des minutes de Maître PIRIST, Notaire à Liège, en date du vingt et un juin mil neuf cent trente-quatre, et pour le surplus, par ses deux enfants, seuls héritiers légaux : Monsieur André-Gustave-Joseph JOASSART, étudiant et Mademoiselle Sophie-Marie-Josephine JOASSART, sans profession, de Liège.

Monsieur André-Gustave-Joseph JOASSART est décédé intestat à La Sarte-Evy, le vingt-cinq février mil neuf cent trente-neuf, et sa succession a été recueillie par sa mère prénommée, pour un quart et par sa sœur, Mademoiselle Sophie JOASSART, pour le surplus.

Monsieur NIHOW avait placé le terrain servant d'assise au dit immeuble et les constructions à y ériger sous le régime de la division horizontale de la propriété et de la copropriété et de l'indivision forcée et permanente, régis par l'article 577 bis du Code Civil, aux termes d'un acte dénommé acte de base de la Résidence LES CARIATIDES, reçu par le notaire soussigné, le onze août mil neuf cent soixante-sept, transcrit au premier Bureau des Hypothèques à Liège, le dix-huit dito, volume 1906 numéro 5.

Monsieur NIHOW avait commencé la construction de cet immeuble sur base des plans dressés par Messieurs Jean POSKIN et Henri BOHEMER, architectes de Liège et approuvés par les services compétents de la Ville de Liège le quatre novembre mil neuf cent soixante-six sous le numéro 44980 et le vingt-quatre février mil neuf cent soixante-sept numéro 45.046.

Par actes avenus devant le notaire soussigné, Monsieur NIHOW a vendu :

- le dix-huit août mil neuf cent soixante-sept, acte transcrit au premier Bureau des Hypothèques à Liège le quatre septembre suivant, volume 1914 numéro 2, le studio du type F, en façade postérieure, au niveau du deuxième étage, avec les cent trente/dix millièmes des parties communes de la Résidence Les Cariatides, terrain

d'assise compris, à Monsieur Robert JUZENKA, comparant sub II, qui l'avait acquis en son personnel, en emploi de biens propres aliénés.

- le cinq septembre mil neuf cent soixante-sept, acte transcrit au premier Bureau des Hypothèques à Liège, le deux octobre suivant volume 1917 numéro 18, le studio type E au niveau du troisième étage, avec les cent nonante-cinq/dix millièmes des parties communes de la Résidence Les Cariatides, terrain servant d'assise compris, à Monsieur et Madame Roger HARDY-GRANDJEAN, comparants sub III.

- le vingt septembre mil neuf cent soixante-sept, acte transcrit au premier Bureau des Hypothèques à Liège, le deux octobre suivant, volume 1912 numéro 17, les studios types C et G au niveau du troisième étage avec respectivement les cent nonante-cinq/dix millièmes et les cent soixante/dix millièmes des mêmes parties communes de la Résidence Les Cariatides.

Par procès-verbal d'adjudication publique sur saisie à charge de Monsieur NIHOW, dressé par le notaire soussigné le onze février mil neuf cent septante et un, suivi d'une déclaration de command faite par exploit de l'Huissier de Justice PUIER de Liège, le premier mars mil neuf cent septante et un, constatée le même jour par le notaire soussigné et d'un procès-verbal de constatation d'absence de surenchère, du ministère du notaire soussigné, en date du huit mars mil neuf cent septante et un, le tout transcrit au premier Bureau des Hypothèques à Liège, le vingt-neuf mars dito, volume 2370 numéro 17. La Société Anonyme SOGENA a acquis les neuf mille trois cent vingt/dix millièmes en copropriété et indivision forcée et les parties primitives édifées à cette date, - hormis les studios type F du deuxième étage, et les studios type E, C et G du troisième étage -, de l'immeuble à propriétés primitives multiples "LES CARIATIDES" en cours de construction, sur un terrain, sis à Liège, rue Saint-Albert, numéro 9, cadastré au l'ayant été article 15.515, section 1 numéro 1145/c pour une superficie de cinq cent quarante mètres carrés.

La Société Anonyme SOGENA a, en accord, avec les comparants

sub II, III et IV, (ils sont ensemble propriétaires et copropriétaires indivis de la totalité des parties privatives et communes de la Résidence) décidé de modifier les plans de la construction et a confié l'établissement de ces plans à Monsieur André BLAIRVACQ, architecte, demeurant à Wavanne, immatriculé au Tableau de l'ordre des Architectes sous le numéro 1939.

Dessins plans ont reçu l'approbation des services compétents de la Ville de Liège sous la date du huit octobre mil neuf cent soixante et un, numéro 47.179 B.

SOCHKA a, en date du trente et un août mil neuf cent soixante et un, continué la construction de la Résidence sur base desdits plans et d'un cahier des charges dressé par ledit architecte.

Les comparants déclarent avoir parfaite connaissance desdits plans, autorisation de bâtir et cahier des charges et en avoir reçu un exemplaire préalablement à la signature du présent acte.

Ensuite :

Monsieur Robert JUZENKA a déclaré vouloir rester propriétaire du studio du type F, dans sa nouvelle configuration, suivant les plans de l'architecte. Monsieur André BLAIRVACQ et confier la construction et le parachèvement des parties privatives le constituant et des parties communes y rattachées à la Société Anonyme SOCHKA.

Monsieur et Madame Roger HARDY-GRANDJEAN, en ce qui concerne le studio type E du troisième étage, et Monsieur et Madame Roger PILOT-GRANDJEAN, en ce qui concerne le studio type G au niveau du troisième étage, ont manifesté la même volonté. Par contre, Monsieur et Madame Pilot-Grandjean ont décidé de revendre à SOCHKA, le studio type C au troisième étage.

Cet exposé fait, les comparants sont convenus de ce qui suit :

Monsieur et Madame PILOT-GRANDJEAN déclarent vendre, céder et transporter, sous les garanties légales, pour quitta et libre de toutes dettes, charges privilégiées et hypothécaires quelconques, à la Société Anonyme SOCHKA, pour laquelle acceptations représentantes présumées :

le studio type C au niveau du troisième étage, d'une superficie privative de trente-quatre mètres carrés, non compris les débris carrés, avec les quotités dans les parties communes y rattachées soit les cent nonante-cinq/dix millièmes, dans l'état où ces parties privatives et communes se trouvaient au trente et un août mil neuf cent soixante et un, jour du début des travaux entrepris par SOCHKA.

Cette vente est consentie et acceptée, moyennant le prix de septante-sept mille quatre cent quinze francs (77.415) qui sera réglé entre parties en dehors des présentes.

SOCHKA aura la propriété et la jouissance desdits biens rétroactivement à compter du trente et un août mil neuf cent soixante et un et les prendra dans l'état où ils se trouvaient à cette époque sans recours d'aucune sorte contre les vendeurs.

Pro-fisco, lesdits biens sont estimés, à ce jour, à deux cent trente-quatre mille francs (234.000).

Monsieur Robert JUZENKA a confié à SOCHKA, qui a accepté, les travaux de construction et de parachèvement des parties privatives du studio type F du deuxième étage et des parties communes, terrain non compris, y rattachées, telles qu'elles seront déterminées à l'acte de base et au règlement de copropriété qui vont suivre.

Monsieur et Madame HARDY-GRANDJEAN ont confié à SOCHKA qui a accepté, les travaux de construction et de parachèvement des parties privatives du studio type E du troisième étage et des parties communes, terrain non compris, y rattachées, telles qu'elles seront déterminées à l'acte de base et au règlement de copropriété qui vont suivre.

Monsieur et Madame PILOT-GRANDJEAN ont confié à SOCHKA qui a accepté, les travaux de construction et de parachèvement des parties privatives du studio type G du troisième étage et des parties communes, terrain non compris, y rattachées, telles qu'elles seront déterminées à l'acte de base et au règlement de copropriété qui vont suivre.

Le studio type F, façade arrière, au niveau du deuxième étage, a, suivant les plans précédents de l'architecte, Monsieur BLANCHARD, une superficie brute, entre mitoyens, de trente-cinq mètres carrés, dix décimètres carrés et comprend en propriété privative et exclusive : ses d'entrée, salle de bains installée, living avec porto d'admission et garde-corps donnant sur une terrasse non accessible, coin à cuisiner; annexe de rangement au-dessus du sas d'entrée.

Aux termes de l'acte de base modifié, à ce studio sont rattachés les cent soixante/dix millièmes des parties communes de la Résidence Les CARLIMES, terrain servant d'assise compris.

Pour mettre le studio et les parties communes possédées à l'heure actuelle par Monsieur JUZENKA, en concordance avec la superficie et les quotités dans les parties communes de la Résidence, telles qu'elles résultent des plans actuels de construction et de l'acte de base qui va suivre : SOGEMA, Monsieur et Madame HIRDY-GRANDJEAN et Monsieur et Madame PILOT-GRANDJEAN, ont déclaré vendre :

- à Monsieur Robert JUZENKA, qui a déclaré accepter, en non personnel en remploi de biens propres aliénés, comme précisé en son acte d'achat du dix-huit août mil neuf cent soixante-sept, sus-relaté, les trente/dix millièmes, d'une superficie de six mètres carrés cinquante décimètres carrés environ, qui devait, suivant les anciens plans, constituer l'aire occupée par l'escalier à gauche face à l'immeuble et qui, aux termes des plans nouveaux, est incorporée, au titre de parties privatives, dans le studio du type F du deuxième étage.

SOGEMA a déclaré vendre à Monsieur JUZENKA qui a accepté, les trente/dix millièmes des autres parties communes, terrain compris, de la Résidence.

De manière que Monsieur JUZENKA devienne propriétaire exclusif de la totalité de son studio et des parties communes y rattachées.

Ces ventes sont consenties et acceptées aux conditions ordinaires de fait et de droit, pour quittes et libres de toutes charges privilégiées et hypothécaires quelconques, dans l'état où elles se trouvaient au trente et un août mil neuf cent septante

et un et moyennant le prix de :

- savoir celle consentie par SOGEMA, Monsieur et Madame HIRDY et Monsieur et Madame PILOT, moyennant le prix de un franc versé à l'instant. Pont quittance.

- et celle consentie par SOGEMA, moyennant le prix de onze mille neuf cent dix francs.

Ce paiement sera réglé entre parties, en dehors des présentes.

Pro fisco, les quotités cédées sont estimées, à ce jour, à trente-six mille francs.

En outre, pour mettre la Résidence en concordance, tant au point de vue parties privatives que communes, avec les plans qui servent de base à sa construction et notamment, sans que l'annulation qui va suivre soit limitative mais au contraire énonciative, pour renforcer certaines parties communes, telles que le local réservé au tank à mazout et l'escalier et sa cage, à gauche face à l'immeuble, figurant aux anciens plans, en parties privatives, étant trois caves à rattacher aux magasins du rez-de-chaussée et l'agrandissement des studios du type F au niveau des étages un, trois et quatre inclus et du local privatif F au cinquième étage, les copropriétaires sàb II, III et IV ont cédé à SOGEMA, qui a accepté, respectivement les cent soixante/dix millièmes, les cent quarante-cinq/dix millièmes et les cent soixante/dix millièmes de ces parties communes.

Ces ventes sont consenties et acceptées sous les garanties ordinaires de fait et de droit, pour quittes et libres de toutes charges privilégiées ou hypothécaires quelconques et moyennant le prix de un franc, payé à l'instant.

Pont quittance.

Ensuite, les copropriétaires sàb I, II, III et IV, décident de régler en dehors des présentes, les conditions, modalités et prix du contrat d'entreprise de construction et de parachevement de leurs studios et des parties communes y rattachées.

Les copropriétaires déclarent dispenser Monsieur le Conservateur des Hypothèques de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit lors de la transcription des présentes.

Enfin, tous les comparants ont décidé de commun accord d'apporter à l'acte de base, au règlement de copropriété et au règlement d'ordre intérieur, les modifications nécessaires pour le mettre en concordance avec la nouvelle conception de la construction et la nouvelle législation en vigueur et décidé d'en établir le texte dans les termes ci-après fixés : en conséquence, tous les comparants déclarent et reconnaissent que les dispositions de ce nouvel acte de base remplacent celles du précédent, devenu devant la notaire sousigné le onze août mil neuf cent soixante-sept, transcrit au premier Bureau des Hypothèques à Liège, le dix-huit août mil neuf cent soixante-sept, volume 1906 numéro 5.

A C T E D E B A S E

Le complexe immobilier en voie d'érection sur le terrain sis à Liège, rue Saint-Malbert, numéro 9, cadastré section 1 numéro 1143/0 pour une superficie de cinq cent quarante mètres carrés, comprend :

1°) UN NIVEAU EN SOUS-SOL

comportant notamment deux locaux commerciaux.

2°) UN REZ-DE-CHAUSSEE

comportant un porche d'entrée, un hall d'entrée, avec sas, les cages d'escalier et d'ascenseurs, quatre magasins, deux emplacements pour voitures et une réserve.

3°) QUATRE NIVEAUX D'ETAGES

comportant chacun dix studios.

4°) UN CINQUIEME ETAGE

comportant huit studios et un appartement.

Il est précisé que :

a) sous certaines réserves, la disposition intérieure pour varier d'un bien privatif à l'autre; en conséquence les plans ci-annexés des biens privés ne devront être considérés que comme

ceux des biens privés types; au cas où des modifications y seraient apportées, à la demande des futurs propriétaires, un plan rectifié du bien privatif acquis par eux, sera annexé à leur acte d'acquisition.

b) La Résidence LES CARLAINES sera érigée sous le régime de la division horizontale de la propriété; par voie de conséquence, une quotité déterminée ci-après dans les parties communes à la Résidence, correspondra et sera rattachée à toute propriété privative.

CHAPITRE PREMIER.

Les représentants qualifiés de la Société ANONYME SOCEMA, Monsieur Robert JUZENKA, Monsieur et Madame HARDY-GRANDJEAN et Monsieur et Madame F. LOT-GRANDJEAN, déposent pour être annexés au présent acte :

I. Copie de l'autorisation de bâtir délivrée par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Liège, le huit octobre mil neuf cent septante et un, sous le numéro 47.179.B, accompagnée des prescriptions édictées par le Commandant du Corps des Pompiers de la Ville de Liège, le quatorze juin mil neuf cent septante et un, concernant les mesures préventives du danger d'incendie.

II. Copie des plans de la Résidence, certifiés conformes par leur auteur, Monsieur l'Architecte André HILIRVAG, de Vervins :

- plan du sous-sol;
- plan du rez-de-chaussée;
- plan de l'étage type (niveau un à quatre);
- plan du cinquième étage;
- plan de la façade avant;
- plan de la façade arrière;
- plan de coupe.

DESCRIPTION DE LA RESIDENCE.

Remarques préliminaires.

La description qui va suivre résulte de l'examen des plans ci-annexés.

Cependant, il se pourrait que, pour satisfaire aux nécessités de la construction ou répondre aux besoins d'aménagements, des modifications soient apportées, postérieurement à la signature du présent acte mais avant la réception définitive des parties communes, à la disposition et à la division en biens privés, particulièrement des niveaux du sous-sol et au rez-de-chaussée.

Sous porter préjudice aux stipulations habituelles en matière de construction de buildings et notamment à celles qui sont reprises ci-après; SOCEMA, promoteur de la Résidence, se réserve expressément :

- a) le droit de diviser en plusieurs biens privés à la convenance des acquéreurs, les surfaces destinées à être réaffectées privativement; ce droit porte notamment sur les locaux du sous-sol;
- b) le droit de supprimer certains biens actuellement prévus comme privés et de les attacher à la copropriété ou à d'autres biens privés; réciproquement, le droit de détacher des parties communes certains locaux pour les affecter à des biens privés;
- c) le droit de modifier la consistance, la superficie et l'emplacement des parties et installations communes, ou de créer de nouvelles parties et installations communes; de créer ou supprimer des communications entre parties communes et parties privées; de décider de l'affectation ou de la non-affectation de services ou aménagements communs à des parties privées;
- d) le droit en conséquence de répartir entre les propriétés privées modifiées, les quotités dans la copropriété générale ci-après déterminées.

SOCEMA sera seule juge des décisions à prendre dans ces éventualités, prenant maintenant et pour l'avenir à l'égard des futurs propriétaires, l'engagement de ne pas aggraver leur participation dans les charges communes générales ou spéciales.

Il résulte des plans ci-annexés que la Résidence "LES CARTE TIRES", comprendra :

I. En sous-sol :

- a) des parties communes déterminées aux plans et en règlement général de copropriété et notamment : les deux cages d'escaliers et les escaliers; les accès, dégagements et sas; les puits, la fosse des ascenseurs; la réserve à l'usage des caves A, B et C; le local des compteurs à eau; le local des compteurs électriques; le local de la cabine à haute tension; le local de la chaudière centrale, son installation et celle de distribution d'eau chaude; les gaines pour canalisations, aéra, tyrolières et conduits de fumée; le bassin de retenue des eaux.

b) des parties privées :

- 1° Un local à usage commercial dénommé "I" comprenant : hall d'entrée, trois grands locaux, réserves, escalier privatif vers les locaux rattachés à ce bien, au niveau du rez-de-chaussée, cabine téléphonique, débarras, vestiaire, toilettes pour Dames et pour Messieurs, d'une superficie privative de deux cent quarante-quatre mètres carrés, vingt décimètres carrés environ;
- 2° Un local à usage commercial dénommé "II" comprenant : sas d'entrée, salle, réserve, cabine téléphonique, débarras, vestiaire, toilettes pour Dames et Messieurs, d'une superficie privative de cent quarante-cinq mètres carrés environ;
- 3° Les trois caves numérotées A, B, C.

II. Au rez-de-chaussée :

a) des parties communes étant :

Le porche d'entrée à rue avec le dégagement vers les emplacements pour voitures, l'aire de manœuvre, le sas d'entrée et le hall de la partie résidentielle du complexe, les deux ascenseurs, et leurs cages, les deux escaliers et leur cage, le local des vidè-poubelles; les gaines pour canalisations, tyrolière, aéra et conduits de fumée.

b) des parties privées étant :

1.- A gauche, face à l'immeuble, un magasin dénommé "Magasin numéro 1" comprenant : le local proprement dit, une réserve et utilités.

Ce magasin a une superficie d'environ trente-neuf mètres carrés soixante décimètres carrés.

2.- Au centre, un magasin dénommé "Magasin numéro 2" comprenant : le local proprement dit, une réserve et utilités.

Ce magasin a une superficie d'environ quarante mètres carrés dix décimètres carrés.

3.- Au centre, un magasin dénommé "Magasin numéro 3" comprenant : le local proprement dit et utilités.

Ce magasin a une superficie d'environ trente-deux mètres carrés.

4.- A droite face à l'immeuble, un magasin dénommé "Magasin numéro 4" comprenant : le local proprement dit, et une toilette.

Ce magasin a une superficie d'environ vingt-quatre mètres carrés.

5.- Douze emplacements pour voitures dans le garage commun numérotés de 1 à 2 et 2A; de 3 à 10 et 10A.

6.- Le local rattaché au local commercial numéro 1, au sous-sol, comprenant son escalier privatif, réserve, toilette et vater closés.

7.- Un local réserve d'une superficie de quatorze mètres carrés trente-cinq décimètres carrés, environ, derrière les garages numérotés 10 et 10A et rattaché avec ceux-ci.

III. Aux étages types III à QUATRE inclus.

A chacun de ces niveaux :

a) des parties communes étant :

Les ascenseurs et leurs cages, l'escalier et sa cage et les dégagements, les gaines pour canalisations, tuyauteries, aers et conduite de fumée, la terrasse non accessible, en façade arrière, le vide-poubelle commun à chacun de ces niveaux.

b) des parties privatives étant :

Dix studios : cinq en façade, dénommés de gauche à droite, face à l'immeuble, types A, B, C, D, E et cinq studios à l'arrière, dénommés de gauche à droite F, G, H, I, J.

Les studios types A, B, C, D, E, de superficies respectives de trente-quatre mètres carrés, trente-quatre mètres carrés nonante décimètres carrés, trente-quatre mètres carrés nonante décimètres carrés, trente-quatre mètres carrés nonante décimètres carrés et trente-cinq mètres carrés. trente décimètres carrés, comprennent chacun : un sous d'entrée, un living, une cuisine avec évier et double sous évier; armoire rangement au-dessus du sas et une salle de bains installée avec W.C.

Le studio type F, d'une superficie de trente-cinq mètres carrés dix décimètres carrés, comprend sas d'entrée; salle de bains installée, avec W.C., cuisine avec évier et armoire sous évier, living avec porte d'aération et garde-corps, donnant sur une terrasse non accessible, armoire rangement au-dessus du sas.

Les studios types G et H d'une superficie de trente-cinq mètres carrés dix décimètres carrés comprennent chacun : sas d'entrée, living, cuisine avec évier et meuble sous évier; armoire rangement au-dessus du sas et salle de bains avec W.C.

Le studio type I, d'une superficie de trente-sept mètres carrés soixante décimètres carrés, comporte : sas d'entrée, living, cuisine avec évier et meuble sous évier; armoire rangement au-dessus du sas, salle de bains avec W.C. et débarras.

Le studio type J d'une superficie de trente-huit mètres carrés trente décimètres carrés, comporte : sas d'entrée, living, cuisine avec évier et meuble sous évier; armoire rangement au-dessus et salle de bains avec W.C.

IV. Au niveau du CINQUIEME étage.

a) des parties communes étant :

Les ascenseurs et leurs cages, l'escalier et sa cage, le dégagement, les gaines pour canalisations, tuyauteries, aers et conduits de fumée, le vide-poubelle commun à ce niveau.

b) des parties privatives étant :

Cinq studios en façade dénommés de gauche à droite, face à l'immeuble, types K, L, M, N, O.

A l'arrière trois studios type P. Q. et R. et un appartement type S.

Les studios K. L. M. N. O., le premier d'une superficie de vingt-trois mètres carrés cinquante décimètres carrés et les autres, de vingt-quatre mètres carrés soixante décimètres carrés, comprenant chacun : living, avec coin à cuisiner avec évier et armoire sous l'évier, salle de bains avec W.C.

Les studios P. Q. R., à l'arrière, de superficies respectives de vingt-cinq mètres carrés soixante décimètres carrés, comprenant chacun, living, avec coin à cuisiner avec évier et armoire sous l'évier, salle de bains avec W.C.

L'appartement type S. d'une superficie de quarante-quatre mètres carrés trente décimètres carrés, comprend : grand living, cuisine avec évier et armoire sous évier, salle de bains avec W.C.

V. Au niveau des Toitures.

Des parties communes telles que l'ossature de la toiture et son recouvrement, les conduites fumées et les aères, les combles et le cadran des ascenseurs avec leur machinerie.

REMARQUES.

A. La superficie des biens privatifs ci-avant énumérés, sont calculées d'axe en axe des murs mitoyens. Elles pourront toujours subir des modifications ne dépassant pas deux pour-cent.

B. La construction de la Résidence LES CARIATIDES est régie par les plans ci-joints et le cahier contenant l'état descriptif des parties privatives et communes et des antérieurs à employer, dressés par l'architecte Monsieur André BLAIRVAGQ.

Un exemplaire de ce cahier descriptif signé pour accord par l'architecte et les comparants sera déposé ce jour au rang des minutes du notaire soussigné.

Ce document n'ayant qu'une utilité temporaire, ne sera pas transcrit.

Une copie desdits plans et cahier descriptif ainsi qu'une copie de l'acte de base du règlement de copropriété et du règlement

d'ordre intérieur de la Résidence, seront remises aux auteurs, quinze jours au moins avant la date de la signature du compromis de vente.

C. Tout ou partie du magasin numéro trois, au rez-de-chaussée, pourra être modifié pour ménager un accès direct au local commercial numéro I du sous-sol.

D. Un accès pourra être aménagé dans le mur séparant la réserve, se trouvant derrière les emplacements pour voitures numéros 10 et 10/A, de l'immeuble le joignant, dans le fond, de manière à lui permettre de communiquer directement avec cet immeuble.

E. Si dans l'avenir, le programme de construction de la Société Anonyme SOGENA viait à comporter l'édification d'immeubles joignant la Résidence LES CARIATIDES, elle aurait le droit, tant pour elle-même que pour ses ayants-cause, de faire communiquer entre elles telles parties communes, de manière à en faire un usage commun; dans ce cas, la Société Anonyme SOGENA déterminera la répartition entre tous les usagers des charges d'entretien et de réparation de ces parties d'usage commun.

REUNION DE LOCAUX PRIVATIFS.

Pour autant qu'ils appartiennent à un même propriétaire, deux, plusieurs ou tous les locaux privatifs d'un étage peuvent être réunis et traités en un bien privatif unique.

La réunion d'un appartement, magasin ou local commercial avec un bien privatif de l'étage supérieur ou de l'étage inférieur, peut également être effectuée; de manière à former un immeuble du type duplex.

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

MODIFICATION DE LA DISPOSITION DU REZ-DE-CHAUSSEE.

Sous la condition d'obtenir les autorisations administratives nécessaires, la Société Anonyme SOGENA se réserve le droit de

transformer tout ou partie des emplacements pour voiture au rez-de-chaussée, en un ou plusieurs locaux à usage commercial ou à mettre à disposition pour un ou plusieurs emplacements pour voitures ou partie d'emplacements aux magasins du rez-de-chaussée à titre de dépendance commerciale, et ce sans modification du total des quotités dans les parties communes rattachées aux biens privés du rez-de-chaussée.

La Société Anonyme SOGENA se réserve aussi le droit de détacher du local commercial numéro I du sous-sol, la réserve se trouvant au niveau du rez-de-chaussée pour la faire dépendre d'un local commercial du rez-de-chaussée.

Les quotités rattachées à chaque bien privatif ainsi transformé, seront fixées souverainement par la Société Anonyme SOGENA dans chaque acte partiel de vente.

CHAPITRE DEUXIEME.

Division de la Résidence.

QUOTITES APPARTENANT A CHAQUE PROPRIÉTÉ PRIVATIVE DANS LA

COPROPRIÉTÉ DU COMPLEXE.

En vue de la réalisation en propriétés privatives distinctes, des biens privés constitutifs du complexe, les composants eux-mêmes déclarent agréer la division de la Résidence LES CARLANTINES en parties privatives et en parties communes.

Les parties privatives consistent en :

- les deux locaux commerciaux (le local numéro I avec annexe au rez-de-chaussée).

- les trois caves, A, B et C.

- les quatre magasins du rez-de-chaussée.

- les douze emplacements pour voitures au rez-de-chaussée, le local réserve.

- les quarante studios constitutifs des étages un à quatre inclus.

- les huit studios et l'appartement du cinquième étage.

Chaque propriété privative comporte, en propriété exclusive,

les locaux qui la constituent et, en copropriété et indivision formée et permanente, un certain nombre de quotités dans les parties communes du complexe.

Les parties communes sont divisées en DIX MILLE/DIX MILLIÈMES et se trouvent en état de copropriété et d'indivision formée et permanente.

Les quotités de ces parties communes afférentes à chacune des propriétés privatives, sont déterminées forfaitairement comme suit, par les composants eux-mêmes :

AU SOUS-SOL :

Le local commercial numéro I avec la réserve du rez-de-chaussée : trois cent cinquante/dix millièmes 350/10.000èmes ✓

Le local commercial numéro II : deux cents/dix millièmes 200/10.000èmes ✓

AU REZ-DE-CHAUSSEE :

Le magasin numéro 1 : deux cent quarante-cinq/dix millièmes 245/10.000èmes ✓

Le magasin numéro 2 : deux cent cinquante-cinq/dix millièmes 255/10.000èmes ✓

Le magasin numéro 3 : deux cent cinq/dix millièmes 205/10.000èmes ✓

Le magasin numéro 4 : cent quarante-cinq/dix millièmes 145/10.000èmes ✓

L'emplacement pour voiture numéro UN : Trente/dix millièmes 30/10.000èmes ✓

Les emplacements pour voitures numéros DEUX et TROIS ensemble soixante/dix millièmes 60/10.000èmes ✓

Les emplacements pour voitures numéros QUATRE, CINQ et SIX, chacun vingt/dix millièmes, soit ensemble quatre-vingts/dix millièmes 80/10.000èmes ✓

Les emplacements pour voitures numéros SEPT, HUIT et NEUF, chacun trente/dix millièmes soit au total, quarante/dix millièmes 90/10.000èmes ✓

à reporter

1.660/10.000èmes

19.

Report :

Les emplacements pour voitures numéros DIX et DIX A, ensemble, quarante/dix millièmes

Le réservoir, derrière les emplacements pour voitures numéros DIX ET DIX A, trente/dix millièmes

AU NIVEAU DES ETAGES UN A QUATRE INCLUS.

Chacun des studios des types A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, et R : cent quatre-vingt/dix millièmes, soit au total cent quatre-vingt/dix millièmes

Chacun des studios des types A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, et R : cent quatre-vingt/dix millièmes, soit au total cent quatre-vingt/dix millièmes

Chacun des studios du type J, cent septante-cinq/dix millièmes, soit au total cent septante-cinq/dix millièmes

AU NIVEAU DU CINQUIEME ETAGE :

Chacun des studios des types K, L, M, N, O, P, Q, et R : cent dix/dix millièmes, soit au total huit cent quatre-vingt/dix millièmes

L'appartement type S : cent cinquante/dix millièmes

TOTAL : DIX MILLE/DIX MILLIEMES

REMARQUE.

Il n'est pas attribué de quotités aux trois caves du sous-sol; qui ne pourront donc être aliénées qu'avec un autre bien privatif de la Résidence.

Ces trois caves sont gravées d'une servitude réelle et perpétuelle au profit de la fosse et du tank à mazout se trouvant sous elles, consistant à permettre l'accès au dit tank pour toutes

20.

opérations de vérification, nettoyage, entretien, réparation ou remplacement.

Les dégâts causés aux dites caves par l'exercice de cette servitude seront réparés aux frais de la communauté.

RESERVE DE MINUTEMAN.

La Société Anonyme SOGEMA se réserve le droit de percevoir le prix de cession de la mitoyenneté des murs pignons et de clôture à l'édifier à cheval sur les limites séparant le terrain, partie commune, des forêts limitrophes.

Cette réserve a uniquement pour but de permettre à SOGEMA de toucher, à son profit exclusif, l'indemnité qui sera due par les constructeurs sur les terrains voisins qui voudraient faire usage de ces murs.

En conséquence, SOGEMA aura le droit de procéder seul en matière, à l'estimation et au transfert de ces mitoyennetés, d'en toucher le prix et d'en délivrer quittance bonne et valable.

Si, pour un motif quelconque, l'intervention des copropriétaires des parties communes était jugée nécessaire ou simplement souhaitable pour assurer la perfection de l'opération, ils devront prêter gratuitement tous concours dès qu'ils en seraient requis.

CHAPITRE TROISIEME.

REGLES GENERALES RELATIVES A LA VENTE DES BIENS

PRIVATIFS A CONSTRUIRE.

A. Généralités :

La Résidence DES CARLAINDES à ériger par SOGEMA est destinée à la vente des biens privés; chacun de ces biens possédant une quote-part dans les parties communes.

SOGEMA procédera à la vente soit des biens privés construits et parachevés, soit des biens privés en cours de construction.

Dans le cas où la vente portera sur des biens privés EN COURS DE CONSTRUCTION, il sera tenu compte des règles, clauses et stipulations suivantes :

1° Le contrat de vente sera conclu au moment où l'acquéreur acquerra les quotités du sol afférentes au bien privatif acquis.

2° La détermination exacte des biens privatifs acquis sera faite à ce moment; seront notamment précisées les modifications éventuelles intérieures des biens privatifs acquis ou relatives à l'incorporation de plusieurs biens privatifs en un seul, sous les conditions prévues tant aux présentes qu'en Règlement Général de Copropriété.

3° Le prix de vente du bien privatif, sera également fixé à ce moment.

En principe, le prix d'un bien privatif, comprend le coût de la construction, de l'équipement et du parachèvement (pointures et honoraires des architectes et ingénieurs compris) dudit bien avec la quote-part de celui-ci dans le coût de la construction et du parachèvement des parties communes, tel que le tout est décrit au cahier descriptif susvisé.

Dépendant en vertu des conventions particulières, il se peut que tout ou partie de l'équipement et du parachèvement propres aux biens privatifs vendus soient réservés par l'acquéreur. Dans ce cas, il en sera fait mention de manière précise à l'acte de vente et le prix de vente sera fixé en fonction de ces réserves.

4° L'acquéreur contractant en cours de construction ne devra payer lors de la signature de l'acte authentique d'achat que la provision pour frais, droit et honoraires de cet acte et sa quote-part dans les frais de l'acte de base.

Il ne sera tenu de payer le prix d'achat des quotités de terrain et des parties privatives et communes acquises, qu'à la mise à disposition des biens vendus.

5° SOGEMA devra construire, ce à quoi elle s'engage expressément, au minimum, sur la base du cahier descriptif établi par Monsieur BLATTAOQ de Wareme, et de la description faite par lui, des matériaux à mettre en oeuvre et des fournitures à faire.

Un exemplaire de ce cahier descriptif sera remis à chaque acquéreur de biens privatifs, avant son acquisition.

Les plans et bordereaux décrivant l'exécution et l'implantement de l'ossature en béton seront censés connus de l'acquéreur et pourront être consultés au Bureau de SOGEMA.

6° SOGEMA s'engage dès maintenant, y obligeant ses ayants droit et ayants cause à construire et parachever la Résidence LES CARIATIDES, suivant les plans et cahier descriptif susvisés, de la manière suivante :

a) Les biens privatifs, pour le quinze mille neuf cent septante-trois.

b) Les parties communes dans le délai de trois mois à compter de l'achèvement du dernier bien privatif.

Toutefois, ces délais d'achèvement seront prolongés du nombre de jours perdus, à la suite de cas fortuits ou de force majeure tels que, par exemple: grève générale ou partielle, lock-out, guerres, troubles, pluies persistantes, gelées ou tous autres événements indépendants de la volonté du constructeur. En ce qui concerne les acquéreurs de biens privatifs, le délai sera également prolongé suivant l'importance des travaux supplémentaires qui auront été commandés au constructeur, lequel fixera la durée de cette prolongation.

7° Etant donné le caractère indivisible de la construction et le fait que l'exécution intégrale des travaux intéresse la masse des propriétaires, aucun futur propriétaire ne pourra, de sa seule autorité, résilier le contrat conclu entre lui et SOGEMA, laquelle se reconnaît responsable envers les autres propriétaires de la défaillance d'un de ses contractants.

8° La cessation de l'activité de SOGEMA qu'elle 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.

9° L'Architecte du complexe a la direction et la surveillance des travaux de construction des biens privatifs jusqu'à la prise

de possession par les propriétaires après agrégation provisoire des biens.

Le propriétaire qui voudrait recourir à ses frais aux services de ses propres conseillers techniques ou ouvriers, notamment pour des travaux de finition, est tenu d'en aviser SOGEMA et de prendre accord avec elle, afin d'assurer une bonne coordination des travaux et le respect de l'organisation du chantier; les ouvriers chargés de travaux de finition devront être agréés par SOGEMA.

Seuls, les représentants de SOGEMA, l'Architecte de la Résidence et le personnel occupé à la construction ont accès au chantier. Si des propriétaires souhaitent visiter celui-ci, ils devront y être autorisés spécialement par SOGEMA, ceci pour des raisons de sécurité et de bonne tenue du chantier.

B.- Paiements :

Les acquéreurs d'un bien privatif verseront au vendeur le montant du prix convenu outre le montant de la taxe sur la valeur ajoutée de la manière suivante :

- A la mise à disposition des biens privatifs vendus, après réception provisoire constatée ou présumée, comme il sera dit ci-après: le prix de vente des quotités de terrain et cinquante-cinq pour-cent du prix de vente des constructions outre la taxe sur la valeur ajoutée frappant ce montant.

Ces sommes sont payables le jour de la mise à disposition des biens privatifs vendus.

SOGEMA préviendra les acquéreurs quinze jours d'avance, par pli recommandé, du jour fixé pour la mise à disposition et l'établissement du procès-verbal de réception provisoire.

- Dans les quinze jours de la réception définitive des parties privatives du bien vendu et des parties communes de la Résidence, cinq pour-cent du prix de vente des constructions, outre la taxe sur la valeur ajoutée, pour solde.

SOGEMA avertira les acquéreurs par pli recommandé, de la réalisation du procès-verbal de réception définitive des parties communes, et de la date du paiement du solde.

Toute somme due et non payée à son échéance sera productive, depuis ce jour jusqu'au paiement effectif, d'un intérêt, net d'impôts ou retenues quelconques, au taux de dix pour-cent l'an, payable au même temps que le principal et ce sans préjudice à toute inscription hypothécaire que le vendeur est autorisé à requérir sur les biens vendus à l'acquéreur défaillant.

C.- Réception.

a) Réception provisoire :

Les travaux sont en état d'être reçus provisoirement lorsqu'ils sont dans leur ensemble terminés, notwithstanding des imperfections mineures réparables durant le délai de garantie et que le bien est en état d'être utilisé conformément à sa destination.

La réception provisoire emporte l'agrément de l'acquéreur sur les travaux qui lui sont livrés et exclut tout recours de sa part pour les vices apparents, à condition toutefois que l'état des ouvrages n'empêche pas pendant le délai de garantie.

La date de la réception provisoire constitue l'origine de la personnalité décennale.

La réception provisoire des parties privatives sous effectuée contradictoirement entre le vendeur, l'architecte et l'acquéreur, tandis que la réception provisoire des parties communes sera effectuée contradictoirement entre le vendeur, l'architecte et le ou les mandataires désignés par la première assemblée générale des copropriétaires.

Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception provisoire de l'appartement.

L'acquéreur comme le ou les mandataires des copropriétaires, pourront se faire assister d'un ou plusieurs experts, à leurs frais.

Le refus éventuel de l'acquéreur et le cas échéant, du ou des mandataires des copropriétaires de procéder à la réception ou d'accepter la réception devra être notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à la poste et adressée au vendeur.

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception ou d'accepter

la réception a été notifié au vendeur, celui-ci peut soit admettre les motifs du refus et demander une nouvelle fois la réception après avoir procédé aux travaux de réfection demandés, soit solliciter, à l'initiative ou à défaut en justice, la nomination d'un expert chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection. Toutefois et sauf preuve contraire, si l'acquéreur occupe ou utilise le bien avant la réception provisoire, il est présumé avoir accepté tacitement cette réception provisoire.

L'acquéreur est également présumé accepter la réception provisoire de ses parties privatives s'il laisse sans suite la requête émise du vendeur d'effectuer ladite réception à une date déterminée et si, dans les quinze jours qui suivent la sommation que le vendeur lui en a faite, par exploit d'huissier, il omet de comparaître à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception.

Si, au moment de la réception provisoire des parties communes le vendeur est encore propriétaire d'une partie de l'immeuble qu'il présente aux fins de réception, il n'exercera aucun des droits qui s'attachent à la copropriété lors de la réception des parties communes du bien.

b) Réception définitive :

La réception définitive des parties communes, ou ce compris les accès de telle sorte qu'une habitabilité normale soit assurée, aura lieu au moins un an après leur réception provisoire. Elle sera effectuée contradictoirement entre le vendeur, l'architecte et le ou les mandataires, désignés par la première assemblée générale des copropriétaires, qui pourront se faire assister en la circonstance d'un ou de plusieurs experts choisis d'avis commun et au dehors, et aux frais de la copropriété.

La réception définitive des parties privatives aura lieu au plus tôt un an après leur réception provisoire, et pour autant qu'il ait déjà été procédé à la réception définitive des parties communes tel que précisé ci-dessus. Elle sera effectuée contradictoirement entre le vendeur, l'architecte et l'acquéreur.

Seul un acte écrit et contradictoire des parties fera la preuve de la réception définitive des parties communes et des parties privatives.

Le refus éventuel des mandataires de la copropriété et, pour les parties privatives de l'acquéreur, de procéder à la réception, ou d'accepter cette réception, devra être notifié, avec ses motifs par une lettre recommandée et adressée au vendeur.

Lorsque le refus motivé de procéder à la réception définitive des parties communes ou privatives, ou d'accepter cette réception, a été notifié au vendeur, celui-ci peut soit admettre les motifs du refus et demander une nouvelle fois la réception après avoir procédé aux travaux de réfection qui lui ont été demandés, soit solliciter, à l'initiative ou à défaut en justice, la nomination d'un expert chargé de constater la réalité ou l'inexistence des motifs du refus de réception et de fixer le coût éventuel des travaux de réfection.

Si, au moment de la réception définitive des parties communes, le vendeur est encore propriétaire d'une partie de l'immeuble qu'il présente aux fins de réception, il n'exercera aucun des droits qui s'attachent à la copropriété lors de la réception des parties communes du bien.

L'acquéreur est toute fois présumé accepter la réception définitive de ses parties privatives s'il laisse sans suite la requête émise du vendeur d'effectuer la réception à une date déterminée et si, dans les quinze jours qui suivent la sommation que le vendeur lui en aura faite par exploit d'huissier, il omet de comparaître à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception.

Après la réception définitive, la responsabilité du vendeur ne peut plus être engagée que sur pied des articles 1792 et 2270 du Code Civil relatifs à la responsabilité délictuelle.

D. - Divers.

1.- Les frais éventuels de chauffage accolés à l'immeuble en vue de son assechement, seront à charge des acquéreurs de biens privatifs.

2.- La pose des compteurs privés d'électricité, de gaz et d'eau, sera à la charge exclusive des acquéreurs de biens privés; il en sera de même pour les raccordements.

3.- Sont à charge de SOENNA, les frais de construction et d'aménagement des trottoirs de la Résidence.

4.- Les copropriétaires ont l'obligation de placer des humidificateurs sur les radiateurs de leurs biens privés de façon à obtenir et à maintenir la meilleure hygrométrie possible de leurs locaux.

Remarques :

1° Ne pourront être considérés comme entravant une réception, le fait que les essais de chauffage doivent être postposés à une saison plus favorable pour être probants.

2° Les peintures intérieures des biens privés doivent être envisagées par les acquéreurs comme une mise en état d'habitabilité de ces locaux.

Au moment de la mise à disposition de ceux-ci, les divers salariés employés n'ont pas encore subi leur retrait normal ou le tassement du bâtiment. En outre, ils sont soumis à des périodes de séchage accéléré ou de chauffage. Il est donc normal que des fissures d'enduits et de menuiserie soient constatées après un laps de temps plus ou moins long.

Avant la réception définitive, ces fissures sont corrigées par le constructeur.

Toutefois, la restauration des peintures (y compris les plafonds et papiers peints) ne peut être mise à charge du constructeur, lors de la réception définitive. Il est donc conseillé aux futurs propriétaires ou occupants de ne pas s'engager dans des travaux coûteux de décoration avant la réception définitive.

CHAPITRE QUATRIÈME.

Servitudes - Obligations diverses

La réalisation de la Résidence LES CARLIMES est, en raison de sa division en propriétés privées et en parties communes,

susceptible de créer certaines servitudes du père de famille en exécution des articles 692 et suivants du Code Civil.

Il est en outre créé par le présent acte, certaines servitudes conventionnelles.

Il en est ainsi notamment de l'existence et du passage à travers les biens privés, des canalisations et conduits de toute nature (eau, électricité, téléphone, radio, télévision) des gaines de ventilation et trémies à ordures, etc....

Les locaux commerciaux du sous-sol sont autorisés à placer une publicité extérieure par enseignes lumineuses ou non, mais non éligibles dont l'architecte déterminera les dimensions, savoir :

- la local commerciale numéro UN, sur le tunnel séparant les appartements types D et E au niveau du premier étage, sur le tunnel du magasin numéro QUATRE, à l'entrée du porche et sur la moitié, côté rue du mur du magasin numéro TROIS, joignant la V.O. dudit magasin;

- la local commerciale numéro DEUX, sur le tunnel séparant les appartements types C et D au niveau du premier étage, sur le tunnel du magasin numéro TROIS, à l'entrée du porche et sur la section modifiée, côté fond, du mur du magasin numéro TROIS.

D'une manière générale, chaque propriétaire ou occupant d'un bien privé aura l'obligation de laisser effectuer aux parties communes, 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 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.

Les frais de raccordement général de l'immeuble, à l'égout public, à la canalisation d'eau et à la conduite d'électricité seront supportés par les acquéreurs de biens privés en proportion de leurs quotités dans les parties communes de l'immeuble.

CHAPITRE CINQUIEME.

HYPOTHEQUE EVENTUELLE - DELEGATION.

Si, avant le paiement total de son prix d'acquisition, un acquéreur contractait un emprunt hypothécaire et donnait en garantie le bien primitif acquis par lui, il devra obtenir préalablement l'autorisation de SOGEMA 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 au constructeur sur les prix, intérêts, taxes de transmission et frais et il devra en faire la délégation au profit de SOGEMA.

En conséquence, SOGEMA devra être autorisée à percevoir directement le produit dudit emprunt en fur et à mesure des exigibilités de paiement convenues, pour l'affecter exclusivement au paiement des travaux effectués pour compte de l'emprunteur.

Nonobstant l'autorisation d'emprunteur donnée par SOGEMA, l'emprunteur restera tenu du paiement, de ses deniers personnels, des sommes exigibles aux échéances fixées et notamment de celles payables lors de la réception provisoire et de la prise de possession du bien, même si l'échelle de mise à la disposition de l'emprunteur des fonds à lui prêtés ne correspondait pas aux exigibilités conventionnellement prévues dans la convention de vente et/ou dans l'acte de vente.

CHAPITRE SIXIEME.

RENONCIATION A L'ACCESSION.

La construction de la Résidence IES CARLITUDES étant faite sur une parcelle de terrain qui, au fur et à mesure des ventes de biens primitifs, deviendra la copropriété forcée ou indivision permanente des copropriétaires, il y aura pour autant que de besoin dans chaque acte de vente, d'une part, renonciation par SOGEMA au profit de chaque acquéreur, au droit d'accession immobilière lui appartenant en tant que propriétaire du sol et d'autre part, renonciation par les acquéreurs au même droit en ce qui concerne tout ce qui ne se rapporte pas aux biens primitifs acquis par eux, avec la quotité en dépendant dans les parties communes.

Cette cession réciproque aura pour effet d'assurer à la division de la Résidence en biens primitifs, sa base légale et de confirmer les droits de chacun des acquéreurs à la copropriété indivise et à la propriété primitive, tels qu'ils résultent de l'article 577 bis du Code Civil et des dispositions du présent statut immobilier.

Au surplus les copropriétaires confirment les renonciations partielles au droit d'accession immobilière consenties en l'acte de base initial et en les actes particuliers d'acquisition.

CHAPITRE SEPTIEME.

REGLEMENT GENERAL DE LA RESIDENCE

Dans le but de déterminer les règles relatives à la division de l'immeuble, à la détermination et l'étendue des droits respectifs des copropriétaires, tant privativement qu'indivisément, à l'administration, la conservation, l'usage, la jouissance et la reconstruction éventuelle de la Résidence, ainsi qu'à la vie en commun, SOGEMA et les autres copropriétaires ont établi le Règlement Général de Copropriété qui est annexé au présent acte.

Par la seule fait de l'acquisition ou de l'usage d'un bien primitif, les propriétaires, usufructuaires, usagers, leurs ayants droit 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 venaient à être démolis ou nécessitaient des réparations onéreuses (colles dont le coût dépasserait la moitié de la valeur de la Résidence), le régime de la copropriété ne pourrait être maintenu que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires réunissant au moins les septante-cinq pour-cent des quotités en copropriété et statutaire à la majorité des quatre vingt-cinq pour-cent des voix.

Ce règlement est composé du STATUT GÉNÉRAL et du RÈGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

4. STATUT GÉNÉRAL: 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.

Les stipulations du statut réel ne pourront jamais être modifiées que par décision de l'assemblée générale de tous les copropriétaires à la majorité des trois quarts (7.500/10.000 âmes).

(B) RÈGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR : Le règlement d'ordre intérieur n'est pas de statut réel; il a pour objet de régler tout ce qui se rapporte à la jouissance du complexe et aux détails de la vie en commun.

Il n'est susceptible de modifications que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts (7.500/10.000 âmes).

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. Elles seront portées à la connaissance de tous les copropriétaires auxquels les textes modifiés seront notifiés dans leur nouvelle rédaction.

Remarque : Tout intéressé pourra toujours prendre connaissance sans déplacement, auprès de la gérance, de l'Acte de Base, du Règlement Général de Copropriété et des rapports des assemblées générales de la Résidence.

CHAPITRE HUITIEME. DISPOSITIONS FINALES.

1.- Frais : Les frais, droits et honoraires des présentes, non compris les droits de mutation immobilière, sont estimés à quatre-vingt francs (14) par dix-millèmes dans les parties communes.

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

2.- La terre de Bâtisse qui sera cédée par la Ville de Liège, sera considérée comme une obligation commune, à charge des futurs propriétaires de biens privés et supportée par chacun d'eux,

soit de la manière qui sera déterminée par les Autorités administratives, soit en proportion de ses droits dans les parties communes générales.

3.- Election du domicile : Pour l'exécution des présentes, tous propriétaires, occupants, usagers ou détenteurs d'un droit réel sur un bien privatif, sont toujours censés avoir fait élection de domicile dans la Résidence LES CARATIERS à toutes notifications, sommations et assignations pouvant leur être valablement faites. Cependant, il sera toujours loisible de s'adresser à leur domicile réel.

4.- Les occupants reconnaissent que le notaire soussigné leur a donné lecture du premier alinéa de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement.

5.- Le notaire soussigné certifie avoir vérifié l'état civil des comparants sub II, III et IV, en vu des pièces requises par la loi.

LOUT ACTE.

Passé à Liège, en l'Étude.

Lecture faite, les comparants, SOCHET représenté comme dit est, ont signé avec Nous, Notaire.

Suivent les signatures.

Enregistré à Liège 4,

le 25 mai 1972

Vol. 1349 Fol. 39 Case 2

deux réles trois renvois

reçu : trente-trois mille sept cent cinquante francs.

Le Receveur (s) a.i. J. TASSET.

Abstract

Art. 52. Si, dans l'année de la délivrance du permis, le bénéficiaire n'a pas commencé les travaux, le permis est révoqué.

(1) Biffer l'alinéa ou le membre de phrase inutile.

N° 47.179 B

VILLE DE LIEGE

Permis de bâtir

Formulaire A



Le Collège des bourgmestre et échevins,

Vu la demande introduite par M. la S.A. SOGEMA

relative à un bien sis rue St-Adalbert, 9;

et tendant à constituer un immeuble à appartements

Attendu que l'avis de réception de cette demande porte la date du 11 mai 1971; 1971-1971-1971

Vu la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme,

modifiée par les lois du 22 avril 1970 et du 22 décembre 1970;

Vu l'article 90, 8°, de la loi communale, tel qu'il est modifié par l'article 71 de la susdite loi;

Vu l'arrêté royal du 6 février 1971 sur l'instruction et la publicité des demandes de permis

de bâtir;

(1) Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan parti-

culier d'aménagement approuvé par le Roi;

(1) Attendu qu'il n'existe, pour le territoire où se trouve situé le bien, qu'un plan d'amé-

nagement approuvé par arrêté royal du 7 juin 1948; que, par suite, la demande

autorisée par l'article 17 de la loi organique du 29 mars 1962 et approuvée par arrêté royal du

(2) Attendu que le bien ne se trouve pas dans le périmètre d'un lotissement d'après

autorisation;

(1) Attendu que le bien se trouve dans le périmètre d'un lotissement autorisé, mais dont le

plan d'aménagement n'a pas été

(1) Attendu qu'il existe, pour le territoire où se trouve situé le bien, un plan général d'amé-

nagement approuvé par arrêté royal du 7 juin 1948; que, par suite, la demande

autorisée par l'article 17 de la loi organique du 29 mars 1962 et approuvée par arrêté royal du

(1) aux prescriptions graphiques du dit plan;

(1) aux prescriptions graphiques du dit plan, en ce qui concerne:

(2)

(1) Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité, en vertu

de l'arrêté royal du 6 février 1971, que _____ réclamation(s) (n'a) ont été introduite(s);

(1) que le Collège en a délibéré;

(3) Vu les règlements généraux sur les taxes;

(3) Vu le règlement communal sur les bâtisses;

Attendu que le dispositif de l'avis conforme émis par le fonctionnaire délégué est libellé

comme suit:

166.577

AVIS FAVORABLE

N.B. La présente demande ne concerne que la modification de la façade.

ARRETE:

Article 1°: Le permis de bâtir est délivré à M. la S.A. SOGEMA

1° 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;

2° - Etablir le nu de la façade principale suivant l'alignement dérogé

par arrêté royal du 22 mai 1966;

(1) Si, en l'absence ou le membre de phrase inutile.

(2) Selon l'article 45 § 2, alinéa 2 de la loi du 29 mars 1962, la dérogation ne peut concerner que les dimensions

des parcelles, ainsi que les dimensions, l'implantation et l'aspect des bâtiments.

(3) A bâtir s'il n'en existe pas.

(4) Le Collège décide, s'il y a lieu, à cet endroit, les prescriptions relatives aux matières énumérées aux articles 58,

59 et 60 de la loi du 29 mars 1962.

I. SOUS-SOL;

1. Les blocs-portes des locaux Cabanon, Chauffage et Cabine Haute

tension présenteront une résistance au feu (R.f.) 1 heure et seront

munis d'un système de fermeture automatique.

2. La porte du local chauffage s'ouvrira dans le sens de l'évacua-

tion.

3. Dans le local "Chaufferie" il sera construit sous le brûleur de la

chaudière une cuvette de 12 cm de hauteur en maçonnerie cimentée

et il sera installé au dessus du brûleur un système d'extinction

automatique.

4. Le portillon d'accès au local du réservoir à mazout présentera

une R.f. 1 heure.

5. Les blocs-portes d'accès au club privé, restaurant et à la cage

d'escalier de la cuisine présenteront une R.f. 1/2 heure, celui de

la cuisine sera doté d'un système de fermeture automatique.

6. La porte ou double porte d'accès au dancing aura une ouverture

minimum de 1, 15 mètres.

7. La porte ou double porte d'accès au restaurant aura une ouverture

minimum de 1, 30 mètres.

8. La cloison sise entre la cage d'escalier et le restaurant présen-

tera une R.f. 2 heures.

.../...

RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE COPROPRIÉTÉ.

CHAPITRE I

EXPOSE GÉNÉRAL.

Article 1.

Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577 bis du Code Civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre), les copropriétaires à l'Acte de Base, agissant au nom des futurs copropriétaires, ont établi ainsi qu'il suit le Règlement Général de Copropriété de la Résidence LES CARLIANES réglant tout ce qui concerne la division du complexe, la conservation, l'entretien, l'usage, la jouissance et la reconstruction éventuelle de l'immeuble, ainsi que tout ce qui concerne la vie en commun.

Ce règlement est composé du statut réel de l'immeuble et du règlement d'ordre intérieur.

Par la seul fait de l'acquisition ou de l'usage d'un appartement, studio, local commercial, magasin ou emplacement pour voiture, les propriétaires, usufructiers, usagers, leurs ayants droit et ayants cause, prennent l'engagement de se conformer à toutes ses clauses et conditions.

a) STATUT RÉEL DE L'IMMEUBLE :

Ses dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'inscrivent en tant que statut réel à tous les propriétaires ou titulaires de droits réels, actuels ou futurs.

Elles seront opposables aux tiers, par le fait de leur transcription au Bureau des Hypothèques compétent.

Elles sont inscrites à défaut d'accord des copropriétaires, à la majorité des trois quarts, c'est-à-dire sept mille cinq cents/dix millièmes.

b) RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR :

Il est, en outre, établi un règlement d'ordre intérieur dans le but de régir tout ce qui se rapporte à la jouissance du complexe

9. La largeur des escaliers principaux sera au moins de 2,00 mètres avec mains courantes contre le mur. La hauteur des mains courantes sera conforme au R.G.P.N.

10. La porte de l'escalier de la cuisine s'ouvrira dans le sens de l'évacuation.

11. Les murs de la cabine haute-tension présenteront une R.f. 2 heures

12. Le bloc-porte de communication entre la cuisine et le restaurant présentera une R.f. ½ heure et sera muni d'un système de fermeture automatique.

13. L'accès à la cave "Poubelles" sera fermé par un bloc-porte R.f. 1 heure muni d'un système de fermeture automatique.

14. Les gaines "conduit de fumées" ventilation et vide-poubelle présenteront une R.f. 2 heures.

I. RÉZ DE CHAUSSEE :

1. Mêmes remarques qu'aux points 5, 6, 7, du sous-sol.

2. Les blocs-portes d'accès aux cages d'escalier du dancing, du restaurant et du sas présenteront une R.f. ½ heure et s'ouvriront dans le sens de l'évacuation.

3. Une double-porte ou volet R.f. 1 heure sera installé entre le garage et les murs de la cage d'escalier et ascenseur.

4. La largeur des escaliers vers les étages sera au moins 1 mètre.

III. ÉTAGE TYPE ET 5me ÉTAGE :

1. Le bloc-porte d'accès à la cage d'escalier présentera une R.f. ½ heure et sera muni d'un système de fermeture automatique.

2. Il sera installé un bloc-porte R.f. ½ heure, muni d'un système de fermeture automatique entre les murs mitoyens, entre les chambres D - E et des cages d'ascenseurs.

3. Les blocs-portes paliers des flats E et O présenteront une R.f. ½ heure

IV. PROTECTION CONTRE L'INCENDIE :

1. Il sera installé dix extincteurs à poudre polyvalente de 6 kgs à savoir, au dancing, au restaurant, à la cuisine, deux au garage et un par ni

V. RÉSISTANCE AU FEU (R.f.) :

Les matériaux et les blocs-portes résistants au feu seront tous les à la H.B.N. 713.020 et seront installés conformément à la description du procès-verbal d'un laboratoire du feu.

immobilier et aux détails de la vie en commun.

Ce règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique. Ces modifications ne sont pas soumises à la transcription, mais devront être inscrites par tous les cédants de droit de propriété ou de jouissance, de tout ou partie du complexe immobilier.

Il ne peut être modifié que par décision de l'Assemblée Générale des Copropriétaires, statuant à la majorité des trois quarts (7.500/10.000èmes).

CHAPITRE II

STATUT REEL DE L'IMMEUBLE

SECTION I - PROPRIÉTÉ PRIVATIVE ET CO-PROPRIÉTÉ INDIVISE

Article 2.

La description de la RESIDENCE LES CARIANTIDES est faite à l'acte de Base (chapitre premier).

Article 3.

La Résidence LES CARIANTIDES comporte des parties privatives ou privées dont chaque propriétaire aura la propriété exclusive et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction.

Les parties privées sont dénommées appartement, studios, caves, réserve, magasins, locaux commerciaux et emplacements pour voitures.

Article 4.

Tous les copropriétaires de la Résidence LES CARIANTIDES devront se céder mutuellement et réciproquement le droit d'accès au immeuble, pour donner à la division de l'immeuble sa base légale.

Ce droit vise tout ce qui ne se rapporte pas, pour chacun des copropriétaires au bien privatif dont il se réserve l'entière et exclusive propriété et aux quotités affectées à ce bien dans les parties communes à l'ensemble de la Résidence.

Cette renonciation entraîne, par voie de conséquence, la

division de la Résidence LES CARIANTIDES en parties communes et en parties privatives.

Article 5. PARTIES COMMUNES.

Sont réputées parties communes à la Résidence LES CARIANTIDES : la totalité du sol lui servant d'assise, d'une superficie de cinq cent quarante mètres carrés, ainsi que tous les ouvrages exécutés sur le terrain, tels que : les fondations en général, l'ossature de la Résidence, les gros murs de façade, les pignons de refend, toutes les toitures; l'entrée, les halls d'entrée, les accès aux cages d'escaliers et d'ascenseurs, les dites cages, l'aine de circulation des gaines, les parlophones et sonneries; les ornements extérieurs des façades à l'exclusion des garde-corps; la terrasse non accessible; les canalisations principales d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage, les gaines de toutes ces canalisations, les décharges des eaux ménagères et pluviales, les chutes des water-closets, les guirnes de cheminées, les guirnes à ordures, les cages d'aération, les antennes de radio et de télévision s'il en est placé, avec leurs amplificateurs et câbles de descente; les dégagements en sous-sol, le local aux poubelles, les locaux aux compteurs, la cabine à haute tension, tous les locaux d'usage général, tels au niveau du sous-sol; les dégagements, les locaux de chauffage et des compteurs, l'installation de chauffage central et de production d'eau chaude, l'équipement mécanique généralement quelconque, tuyauteries, vannes, robinets; le tank à mazout; le transformateur d'énergie électrique et son équipement; si cette installation existe ou si elle n'est pas la propriété de l'admission productrice, les ascenseurs, leur machinerie et leurs cages; le bassin de retenue des eaux.

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

LES PARTIES COMMUNES DE LA RESIDENCE LES CARIANTIDES, ou ce

compris le terrain lui servent d'assiette, sont divisées en DIX MILLE/DIX MILLIÈMES et sont réparties entre les divers biens privatifs comme indiqué en tableau figurant à l'Acte de Base.

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

Remarques diverses :

- a) En général, sont parties communes, les parties de la Résidence qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif des copropriétaires ainsi que tout ce qui est commun suivant la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et les usages. En cas de doute, l'interprétation se fera en faveur de la communauté s'il y a usage commun pour plus de deux copropriétaires.
- b) Les quotités dans la communauté attribuées à chaque propriété privative, prévues à l'Acte de Base, sont celles des propriétés normales, c'est-à-dire celles qui sont prévues théoriquement, sous réserve de modifications apportées en vue et à mesure des ventes pour répondre aux convenances des amateurs, de telle manière que la quotité afférente à chaque propriété privative ne sera, éventuellement fixée définitivement que par l'acte authentique qui constituera le titre d'acquisition des futurs propriétaires.
- Il est formellement stipulé que les quotités ci-dessus fixées ne pourront être modifiées, quelles que soient les variations subies par la valeur respective des biens privatifs, par suite de transformations ou de modifications faites à une partie du complexe que par une décision de l'Assemblée Générale prise à la majorité de trois quarts des copropriétaires (7.500/10.000èmes).
- c) L'Acte de Base auquel est annexé le présent Règlement de Copropriété a réservé à SOGENA le droit de percevoir le prix de cession de la mitoyenneté des murs de pignons et de clôtures à édifier à cheval sur les limites séparant le terrain, partie commune,

des fonds limitrophes, dans la mesure où ces mitoyennetés n'appartenaient déjà pas aux immeubles à démolir.

d) L'Architecte de l'immeuble pourra apporter, en cours de construction, les changements qu'il jugerait utiles ou nécessaires, pour autant toutefois qu'ils n'affectent pas le gros œuvre et ne risquent pas de réduire la résistance de l'immeuble.

Il pourra, si la nécessité absolue s'en faisait sentir ou si une demande expresse en était faite par le Constructeur, modifier la composition et la disposition du sous-sol, du rez-de-chaussée et des étages. En ce cas, les quotités afférentes à chaque propriété privative dans les choses et parties communes seront révisées par le Notaire instrumentant et les copropriétaires devront apporter, si besoin en était, leur concours aux actes qu'il servira en devoir de dresser pour mettre la situation en concordance avec les modifications apportées. Les frais de ces actes seront supportés par le Constructeur.

Article 6. PARTIES PRIVATIVES.

Les parties privées sont : les locaux commerciaux du sous-sol, les magasins, réserve et emplacements pour voitures du rez-de-chaussée et les appartements et studios résidentiels des étages.

Le droit de propriété privative et exclusive porte en principe sur tout ce qui se trouve à l'intérieur de ces locaux et en est constitutif ainsi que sur les dépendances.

Chaque propriété privée comprend ses parties constitutives et notamment : les planchers, parquets ou revêtement avec leur isolation; les cloisons intérieures non portantes; les portes, fenêtres, et garde-corps; les portes palières; les escaliers intérieurs; les installations sanitaires et les décharges ou chutes jusqu'aux colonnes de descente; l'installation de chauffage central intérieure à chaque bien privatif; les plafonnages; la surface intérieure des murs séparant les biens privatifs entre eux ou d'avec les paliers; les installations électriques, de gaz et d'eau depuis les compteurs de Ville.

EN GÉNÉRAL, est partie privative tout ce qui se trouve à

L'intérieur d'un bien privatif et/ou qui sert à l'usage exclusif de son propriétaire ou occupant, même ce qui se trouve à l'extérieur mais à son usage exclusif.

Article 7.

Le partage des choses communes ne pourra jamais être demandé tant que subsistera le complexe.

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

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

Article 8.

Les TOUTES de toutes les parties de la Résidence, de même que la terrasse non accessible et les combles, sont choses communes à l'ensemble de la Résidence.

L'entretien et la réparation de ces toits, ainsi que la réparation de toutes dégradations, sont compris dans les charges communes générales à l'immeuble (répartition en dix millièmes).

Article 9.

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir de son bien privatif dans les limites fixées par le présent Règlement, à condition de ne pas nuire aux droits des autres et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble. Il peut modifier, comme bon lui semble, la distribution intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des dégradations et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et autres biens privés.

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

Article 10.

Les travaux de modifications aux choses communes ne pourront être créés qu'avec l'approbation de l'Assemblée des propriétaires statuant à la majorité des trois quarts des voix (sept mille

cinq cents/dix millièmes) et sous la surveillance de l'architecte de la Résidence. Le coût des travaux et les honoraires de l'architecte seront à la charge du propriétaire qui fait exécuter les travaux.

Article 11.

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de la Résidence, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision de l'Assemblée Générale des copropriétaires prise à la majorité des trois quarts (sept mille cinq cents/dix millièmes).

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

Article 12.

Pendant le cours de la construction et jusqu'à réception définitive des parties communes de l'immeuble, les décisions à prendre en vertu des articles 9 et 10 ci-dessus appartiennent exclusivement au Constructeur.

Article 13.

Les propriétaires de biens privés pourront établir des postes privés de radio et de télévision dans les limites fixées par l'article 9 ci-dessus.

Dans le cas où l'installation entraînerait des modifications aux choses communes, les formalités prévues à l'article 10 seront observées.

Article 14.

Chaque propriétaire de bien privatif pourra pratiquer dans les murs intérieurs des ouvertures, à la condition de respecter les gains et de ne pas compromettre la solidité de l'édifice.

Article 15. SERVITUDES.

Sont ici rappelées les servitudes énumérées au chapitre quatrième de l'acte de base.

SECTION II - SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.

Article 16.

Il n'est pas prévu de concierge dans l'immeuble. L'entretien courant de la Résidence sera effectué comme il sera dit ci-après.

Article 17.

Il est fait appel par l'Assemblée Générale des propriétaires, aux services d'un Gérant choisi ou non parmi les propriétaires.

Jusqu'à l'expiration de la première année qui suivra celle au cours de laquelle aura lieu l'achèvement de la Résidence, le Gérant sera la Société Anonyme SOGEMA ou la personne physique ou morale désignée par elle.

Ensuite, l'Assemblée Générale des copropriétaires procédera à la nomination du Gérant.

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

Le Gérant est chargé de la surveillance générale de toute la Résidence, de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

Article 18. CONSEIL DE GERANCE.

Le Bureau de l'Assemblée (Président de l'Assemblée et les deux assesseurs) constitue le Conseil de Gérance. Il est nommé par l'Assemblée Générale annuelle.

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

Article 19. ASSEMBLEE GENERALE.

L'Assemblée Générale des propriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble pour tout ce qui concerne les intérêts communs.

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

Les délibérations régulières de l'Assemblée obligent tous les copropriétaires sur les points de l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non.

Article 20.

L'Assemblée Générale statutaire se tiendra d'office chaque année, dans l'agglomération liégeoise, aux jour, heure et lieu désignés par le Gérant ou celui qui en fait les fonctions.

En dehors de cette réunion, l'Assemblée est convoquée à la diligence du Gérant, aussi souvent qu'il est nécessaire; elle doit l'être en tout cas quand la convocation est demandée au Gérant par des propriétaires possédant au moins le cinquième des parties communes de la Résidence.

En cas d'inaction du Gérant pendant plus de huit jours,

l'Assemblée sera valablement convoquée par un des copropriétaires.

La première Assemblée Générale, convoquée par le Constructeur nommera un ou des mandataires, chargés de procéder au moins un an après la réception provisoire à la réception définitive des parties communes, contradictoirement avec l'architecte de l'immeuble, qui dressera le constat, et la Société Anonyme SOGEMA.

Ce ou ces mandataires pourront se faire assister par un ou des experts, aux frais de la copropriété.

Article 21.

Les convocations sont faites quinze jours au moins et vingt jours au plus à l'avance, par lettre recommandée.

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

Il est loisible aux membres présents de discuter tous points non portés à l'ordre du jour, après épuisement de ce dernier, mais

Les délibérations à leur sujet n'aurent pas force obligatoire.

L'Assemblée Générale se compose de tous les copropriétaires. Si le Gérant n'est pas propriétaire, il assistera avec voix consultative mais non délibérative, sauf s'il est mandataire d'autres propriétaires.

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

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

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

Dans le cas où, par suite de l'ouverture d'une succession ou une autre cause légale, la propriété d'une portion de la Résidence se trouverait appartenir soit à des copropriétaires individuels, tant majeurs que mineurs ou incapables, ces derniers représentés comme de droit, soit à un usufructier et à des nus-propriétaires, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister aux Assemblées Générales des copropriétaires avec voix consultative, mais ils devront élire un seul d'entre eux comme représentant ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité. La procuration qui sera donnée à celui-ci ou le procès-verbal de son élection devra être annexé au procès-verbal de l'Assemblée Générale.

Il est tenu une feuille des présences certifiée par le Bureau et signée par ses membres.

Article 23.

L'Assemblée désigne son Président à la majorité des voix. Pour la première Assemblée, la présidence sera dévolue au propriétaire de plus grand nombre de dix millièmes.

Article 24.

Le Bureau est composé du Président assisté de deux assessseurs désignés par l'Assemblée.

Le Bureau ainsi formé désigne le Secrétaire qui peut être le Gérant.

Le Bureau ainsi formé lors d'une Assemblée Générale annuelle (Assemblée ordinaire) constitue le Conseil de Gérance qui reste en fonction jusqu'à l'Assemblée annuelle suivante.

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

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

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

Article 28.

Comptes rendus des dépenses et des recettes de la commune.

Article 29.

Comptes rendus des dépenses et des recettes de la commune.

Dans le cas contraire, une nouvelle assemblée est convoquée et délibère valablement quel que soit le nombre de propriétaires présents et le nombre de dix millièmes représentés sauf dans le cas où le quorum de sept mille cinq cents/dix millièmes est requis.

Article 30.

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

SECTION III - CHARGES ET RECETTES COMMUNES.

A. CHARGES.

Article 29.

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

Article 30.

En principe, les consommations individuelles d'eau, d'électricité et d'énergie quelconque sont payées par l'usager. Des branchements avec compteurs seront établis pour chaque propriété privée pour les consommations de fluide et les paiements des consommations indiquées par ces compteurs se feront directement par les divers

propriétaires, aux administrations productrices de ces fluides.

Lorsque l'établissement de compteurs individuels n'est pas réalisé, la dépense correspondante entre dans les charges communes.

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

Article 31. DIVISION DES CHARGES COMMUNES.

Les charges communes sont de quatre espèces :

- les charges générales incombant aux propriétaires dans la portion de leurs droits sur les choses communes;
- les frais d'entretien et de gestion;
- les frais de chauffage, d'eau chaude et de consommation d'eau froide;
- les frais de réparation.

Article 32. CHARGES GÉNÉRALES.

Elles comportent :

- Les impôts, taxes et redevances de toute nature auxquels seront assujetties les choses communes.
- Ces charges seront réparties en dix millièmes ou d'une autre façon si elles intéressent une partie seulement des occupants.
- Les primes d'assurances qui sont de cinq espèces :

- ASSURANCE INCENDIE :

prime répartie suivant les dix millièmes.

- ASSURANCE UTILISATION DE L'ASCENSEUR :

prime répartie entre les propriétaires, d'appartement et studios, suivant le quote-part des frais d'entretien de l'ascenseur (voir article 33 ci-après).

- ASSURANCE RESPONSABILITÉ CIVILE du fait de l'immeuble, prévue à l'article 37 ci-après :

prime répartie suivant les dix millièmes.

- ASSURANCE ACCIDENTS (voyez article 37b) ci-après) :
- répartition en dix millièmes.
- ASSURANCE DEGRATS DES EAUX :
- Cette prime sera répartie entre les propriétaires de biens privés suivant les dix millièmes.

Article 33. FRAIS D'ENTRETIEN ET DE GESTION.

A - Relatifs à l'immeuble d'habitation :

Ils comprennent :

- a) les frais d'administration et de gestion, y compris le traitement du Gérant;
 - b) les dépenses du service d'entretien, les gages des femmes d'ouvrage engagées par le Gérant, les charges sociales et assurances;
 - c) le paiement de la consommation d'eau du compteur commun à tout l'immeuble;
 - d) le paiement de la consommation lumière du compteur commun à tout l'immeuble;
 - e) les frais de remplacement du matériel courant (poubelles, paillassons d'entrée, mobilier commun, matériel de nettoyage, ampoules, produits d'entretien, et caetera);
 - f) la consommation du compteur électrique de force motrice pour tout l'immeuble;
 - g) les dépenses et frais d'entretien des parties communes générales au complexe, de leur conservation et des réparations à y faire.
- (par exemple : réparations ou entretien de la toiture de la Résidence, remplacement de celle-ci, peinture de la façade de la Résidence, et caetera).

Tous ces frais seront répartis et supportés par les propriétaires privés proportionnellement à leur part dans les parties communes.

B - Concernant les ascenseurs :

Les frais d'utilisation, d'entretien, de conservation, de réparation des ascenseurs et le remplacement des pièces ou même total incombent aux propriétaires privés d'appartement et de studios

des étages 1 à 5 inclus en proportion de leurs droits dans les parties communes.

Les biens privés du sous-sol et du rez-de-chaussée ne participent pas aux frais des ascenseurs.

Article 34. REPARATION DES FRAIS DE CHAUFFAGE ET D'EAU CHAUDE ET FROIDE.

Les frais de consommation du combustible pour l'installation de chauffage central et d'eau chaude seront répartis comme suit : vingt-cinq pour-cent suivant les quotités rattachées à chaque bien privatif dans la copropriété à la seule exception de la réserve et des emplacements pour voiture du rez-de-chaussée.

Sept-vingt-cinq pour-cent suivant les indications des compteurs privés.

Les frais d'entretien, de réparation, de remplacement total ou partiel de l'installation de chauffage central et d'eau chaude seront répartis entre les locaux commerciaux du sous-sol, les magasins du rez-de-chaussée et les appartements et studios des étages au prorata de leurs quotités dans les parties communes.

La consommation d'eau froide de chaque bien privatif sera déterminée par son compteur particulier.

Le chauffage fonctionnera pendant les périodes à déterminer par l'Assemblée Générale des copropriétaires, à la majorité simple.

Les premiers contrats de fourniture de combustible pour le chauffage central et l'eau chaude, seront souscrits par le Constructeur, pour une durée maximum de deux ans et devront être repris par les propriétaires de biens privés.

Article 35. REPARATIONS.

Les réparations et travaux seront répartis en trois catégories :

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

- LES PREMIERES pourront être exécutées par le Gérant sous

autorisation spéciale : conduites crevées, travaux aux tuyauteries et gouttières, courts-circuits et, en général, tous travaux nécessitant une intervention immédiate.

- LES DEUXIEMES sont décidées par le Conseil de Gérance qui précisera s'il y a lieu, d'en référer à l'Assemblée.
- LES TROISIEMES devront être demandées par les copropriétaires possédant ensemble au moins un/cinquième des quotités dans la Résidence. La demande sera soumise à l'Assemblée Générale statuant à la majorité des trois quarts (sept mille cinq cents/dix millions). Toutefois, ces travaux pourront être décidés par une majorité simple s'engageant à supporter entièrement la dépense.

Article 36.

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

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

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

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

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

Article 37. ASSURANCES DIVERSES.

a) RESPONSABILITE CIVILE :

La responsabilité du fait de l'immeuble en général (article 1386 du Code Civil) et, d'une façon générale, toutes les charges

de l'immeuble seront supportées par tous les copropriétaires intéressés, proportionnellement à leur part dans le bien commun, fixé à l'acte de Base de la Résidence, pour autant qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient exercer contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaires.

Une assurance couvrant la responsabilité du fait de l'immeuble et des accessoires, garantissant tant les occupants et propriétaires que tous tiers, sera souscrite par les soins du Gérant, pour des capitaux à déterminer par l'Assemblée Générale.

b) ASSURANCE CONTRE LES ACCIDENTS DE TRAVAIL :

Une assurance sera contractée par les soins du Gérant contre les accidents de travail pouvant survenir aux femmes d'ouvrage et proposés à l'entretien et, en général, à tout le personnel employé dans le complexe, ainsi qu'à tout visiteur ou fournisseur quelconque, de même que ceux survenant sur les trottoirs devant la Résidence, par suite de leur encombrement, défaut d'entretien, défaut d'enlèvement des ordures, verges ou neige. Les primes seront supportées par les propriétaires de biens privés, en proportion de leurs quotités dans les parties communes.

c) ASSURANCE UTILISATION ASCENSEURS :

Une assurance devra être régulièrement contractée et maintenue en vigueur, par les soins du Gérant, contre les accidents pouvant survenir à la suite de l'utilisation des ascenseurs, que la victime soit un occupant ou un étranger. Cette assurance couvrira également tous les dégâts matériels à résulter de cette utilisation. Les primes seront supportées comme les frais d'entretien des ascenseurs (appartement et studios des étages un à cinq).

d) ASSURANCE DEGATS D'EAUX :

Une assurance devra être régulièrement contractée et maintenue, par les soins du Gérant, contre tous dégâts pouvant provenir de l'utilisation des eaux dans l'immeuble (fuite, rupture de conduites ou communications ou refoulements, et autres). Toutefois, le Gérant devra en référer au préalable à l'Assemblée Générale. Chaque propriétaire contribuera au paiement de ladite prime, dans la proportion de ses quotités dans les parties communes.

Article 38. ASSURANCE INCENDIE ET RESPONSABILITE.

L'immeuble devra toujours être assuré à une Compagnie agréée par l'Assemblée Générale et pour des montants fixés par celle-ci. L'assurance devra toujours couvrir, fondations comprises, des sommes suffisantes pour assurer la reconstruction du complexe; elle sera faite "valeur à neuf".

Le premier contrat d'une durée maximum de cinq ans, est souscrit par les soins de SOGEMA et l'Assemblée Générale sera tenue de continuer ce contrat pour sa durée, sous réserve de vérification des capitaux assurés.

Article 39.

L'assurance, tant des choses primitives - à l'exclusion des meubles - que des choses communes, sera faite à la même Compagnie pour tous les copropriétaires et par les soins du Gérant. Cette assurance couvrira les risques d'incendie, la foudre, les explosions, le recours des voisins et les pertes locatives.

Le Gérant acquittera la ou les primes comme charges communes remboursables dans la proportion des quotités de chacun dans la copropriété.

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

Chacun des copropriétaires aura droit à son exemplaire des polices.

Article 40.

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

Article 41.

Chaque occupant doit assurer personnellement son mobilier, à ses frais: contre l'incendie, les explosions, la foudre, dégâts des

eux, ainsi que ses risques de voisinage. il doit justifier de cette assurance et du paiement régulier des primes à toute demande du Gérant.

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

Article 42.

En cas de sinistre, les indemnités allouées seront concédées par le Gérant, à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs, dans des conditions à déterminer par l'Assemblée Générale de l'immeuble sinistré.

Article 43.

L'utilisation des indemnités sera réglée comme il suit :

a) Si le sinistre est partiel :

Le Gérant emploiera l'indemnité à la remise en état des lieux sinistrés.

- Si l'indemnité est INSUFFISANTE, le supplément sera recouvré par le Gérant à charge de tous les copropriétaires, proportionnellement à leurs droits dans les parties communes de l'immeuble sinistré.

- Si l'indemnité est SUPERIEURE aux dépenses de remise en état, l'excédent sera acquis aux propriétaires dans la même proportion.

b) Si le sinistre est total :

L'indemnité sera employée à la reconstruction de l'immeuble, à moins que l'Assemblée Générale des copropriétaires n'en décide autrement à la majorité des trois/quarts des voix (sept mille cinq cents/dix millèmes).

En cas d'INSUFFISANCE de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à charge des copropriétaires dans la proportion des quote-parts de chacun dans les parties communes de l'immeuble sinistré et exigible dans les trois mois de la date de l'Assemblée Générale qui aura déterminé ce

supplément avec un intérêt au taux légal pour tout retard.

Si l'Assemblée décide la reconstruction de l'immeuble, les co-propriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction, seront tenus si les autres propriétaires en font la demande, dans le mois de la décision de l'Assemblée, de céder à ceux qui en feront la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

Le prix de la cession, à défaut d'accord entre parties, sera déterminé par deux experts nommés par le Président du Tribunal civil de Liège, à la requête de la partie la plus diligente.

Les deux experts désignés auront la faculté de s'adjointre un troisième expert pour les départager; en cas de désaccord sur le choix du troisième expert, il sera désigné de la même façon que les deux experts initiaux.

La décision du collège des experts (deux ou trois suivant le cas) sera définitive et sans appel.

c) Si l'immeuble n'est pas reconstruit :

L'indivision prend fin et les choses communes seront partagées ou licitées en ce qui concerne la Résidence en cause. L'indemnité d'assurance et le produit de la licitation seront répartis entre les propriétaires dans la proportion de leurs droits dans les parties communes de la Résidence.

Article 44.

a) Si des ENGAGEMENTS ont été faits par les propriétaires à leur propriétaire privé, il leur appartient de les assurer à leurs frais.

Ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres co-propriétaires aient à intervenir dans le financement des frais de reconstruction éventuelle.

b) Les propriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estiment que l'assurance est faite pour un chiffre insuffisant,

auront toujours la faculté de faire pour leur compte personnel, une assurance complémentaire, à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

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

Article 45. RECETTES.

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

Article 46.

Les répartitions des charges et recettes telles qu'elles sont établies par les articles 29 et suivants du présent Règlement, ne peuvent être modifiées que par décision de l'Assemblée Générale statuant à la majorité des trois quarts (sept mille cinq cents/ dix millièmes).

SECTION IV - DESTINATION DES LOCAUX.

Article 47.

Les locaux du sous-sol seront à usage d'activités commerciales non en contrevention avec le présent article.

Les locaux du rez-de-chaussée seront affectés à l'usage de bureaux ou de commerce. Les emplacements pour voitures sont en principe destinés au parking de voitures privées.

Les appartements et studios sont, en principe, destinés à servir de résidence privée.

Toutefois, les locaux des étages pourront être affectés à des activités commerciales ou de bureau ainsi qu'à des cabinets d'avocats, d'ingénieurs, d'agents d'assurances et autres bureaux de ce genre, de médecins, à l'exclusion toutefois des spécialistes des maladies vénériennes et des radiologues.

Il ne pourra jamais être toléré dans la Résidence :

- 1) Aucun établissement insalubre, dangereux ou immoral.
- 2) Aucun établissement industriel, de quelque nature que ce soit.
- 3) Aucun entrepôt.

4) Aucun autre quelconque non dénommé.

5) Aucun professeur de chant, d'instruments de musique et de danse, sauf dans les locaux du sous-sol.

Des exemples sont donnés à titre indicatif mais non limitatif.

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

CHAPITRE III.

REGLÈMENT D'ORDRE INTERIEUR.

SECTION I - OCCUPATION.

Article 48.

Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur applicable au complexe, obligatoire pour tous les copropriétaires et leurs ayants droit et qui ne pourra être modifié que par l'Assemblée Générale statuant à la majorité des trois quarts des voix, c'est-à-dire sept mille cinq cent dix mil- lièmes.

Toutes 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'exis- tence du règlement d'ordre intérieur devra être portée à la connais- sance du nouvel intéressé, qui aura l'obligation de s'y conformer, au même titre que tout propriétaire ancien, et qui sera censé le connaître par le seul fait de son occupation.

Un exemplaire du Règlement de Copropriété et un règlement d'ordre intérieur sera toujours à la disposition de tout intéressé chez le Gérant s'il habite l'immeuble, et, dans le cas contraire, à un endroit à désigner dans le hall de la Résidence. Cet exemplai- re devra être complété par les modifications qui seraient appor- tées à l'avenir à ces règlements.

Article 49.

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

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

Ils ne peuvent faire ni laisser faire aucun bruit anormal; l'emploi des instruments de musique et, notamment, des appareils de radio et de télévision, est permis, mais les occupants qui les font fonctionner sont tenus soigneusement d'éviter que le fonc- tionnement de ces appareils incommode les autres occupants de la Ré- sidence, et cela, quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

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

Article 50. BAUX.

Les baux consentis par les propriétaires devront contenir une clause spéciale portant que tout acte du preneur qui serait en opposition avec les dispositions de l'Acte de Base, du Règlement de Copropriété ou du règlement d'ordre intérieur, entraînerait de plein droit, sans préjudice à tous dommages et intérêts, la dé- chéance du bénéfice du bail, aux torts du titulaire et à l'occupa- tion immédiate de celui-ci, sans qu'il soit besoin d'autres actes qu'une signification par lettre recommandée.

Tous pouvoirs sont ici donnés au Conseil de Gérance, pour met- tre, le cas échéant, cette clause à exécution. La clause dont s'a- git stipule, en outre, qu'elle vise tout acte qui serait contraire à la morale ou à la bonne tenue et que tout conflit relatif à l'interprétation ou à son exécution sera tranché, en dernier res- sort, par un arbitre nommé par le Rétormier de l'Ordre des Avocats de Liège.

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

Les dispositions du présent article concernant la morale et la bonne tenue de l'immeuble, s'appliquent à toutes les parties de celui-ci.

Article 51.

Chaque appartement ou studio ne peut être occupé que par des personnes d'une même famille et leurs hôtes.

Article 52.

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

SECTION II - ASPECT.

Article 53.

Les propriétaires ne pourront mettre aux fenêtres, ni garde-manger, linges et autres objets.

Il est interdit de sécher le linge aux fenêtres et de laisser couler ou rejettir de l'eau sur les étages inférieurs.

Aucun autre emblème que les drapeaux belges ou ligénois ne peut être arboré, sans autorisation du Conseil de Gérance.

Le placement d'affiches annonçant la vente ou la location d'appartements, magasins ou autre bien privatif est autorisé, sur les fenêtres du bien privatif concerné et à un emplacement à ce réservé sur la porte d'entrée des garages.

Article 54.

Tout occupant à titre professionnel pourra apposer une enseigne ou plaque professionnelle d'un modèle fixé par l'architecte de

l'immeuble, dans le hall commun d'entrée et sur la porte d'entrée et à la fenêtre de son local privatif.

Des porte-noms d'un modèle et de dimensions établis par l'architecte de l'immeuble pourront être placés à l'entrée de chaque bien privatif.

Tout occupant des sous-sol et rez-de-chaussée commercial pourra faire la publicité nécessaire, lumineuse ou non, sur la façade de son bien privatif ou à l'intérieur de ses locaux, sous les réserves essentielles définies ci-après : le Gérant et l'architecte de l'immeuble devront être consultés préalablement au placement de toute publicité et avoir marqué leur accord par écrit.

Ils auront notamment le droit de limiter la surface des biens privés réservés à la publicité, de proscrire certains modes de publicité, de fixer les endroits où cette publicité pourra être apposée. L'avis ou les prescriptions ainsi données devront toujours être motivés par le souci de veiller au standing de l'immeuble, à l'harmonie de son aspect extérieur et à sa bonne tenue. Il est précisé que les propriétaires ou occupants des locaux du sous-sol ont le droit de placer des enseignes lumineuses ou non, d'une dimension à déterminer par l'architecte de l'immeuble et aux endroits prévus au chapitre quatrième de l'Acte de Base.

SECTION III - ENTRETIEN.

Article 55.

Les travaux de peinture aux façades, tant à rue que portés internes, y compris les châssis, garde-corps et persiennes, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'Assemblée Générale de tous les copropriétaires du complexe, et sous la surveillance du Gérant.

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

Article 56.

Le Gérant devra faire procéder régulièrement au ramonage des cheminées du complexe. Ces frais seront mis à charge des frais communs de l'immeuble. Tout occupant de la Résidence utilisant une cheminée devra en avertir le Gérant.

SECTION IV - ORDRE INTERIEUR.

Article 57.

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

Spécialement le stationnement des vélos et voitures d'enfant y est interdit.

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers, aucun travail de ménage, tels que brossage de tapis, literies, habits et meubles, cirage de chaussures, et autres.

Article 58.

Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou leurs ayants droit, ne pourront avoir d'autres animaux que des chiens, des chats et des oiseaux domestiques, et pour autant que ces animaux ne troublient pas le repos ou la tranquillité des autres occupants de l'immeuble. Les dégâts et dégradations que pourraient causer ces animaux seront à la charge exclusive de leurs propriétaires.

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

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

Les bonhommes de gaz comprimés, utilisés dans l'immeuble devront être raccordés conformément à la législation en vigueur. Les installations devront être réceptionnées par la firme qui les

fournit et un duplicata de cette réception devra être transmis au Gérant avant toute utilisation.

Article 59. USAGE DES APPAREILS COMMUNS.

L'usage des appareils communs de chauffage, l'emploi des ascenseurs, ainsi que de tous les appareils à l'usage commun des copropriétaires, si ces appareils existent, seront également réglementés par l'Assemblée Générale.

Il est interdit d'utiliser les ascenseurs pour les aménagements et les démnagements.

Article 60. DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES EMPLOYEMENTS POUR VOITURES.

L'aire de manœuvre des voitures ainsi que le porcho d'accès devront être libres en tout temps.

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

Ils veilleront, à leurs risques et périls, à maintenir fermée la porte coulissante du porcho d'accès.

Il est strictement interdit à tout propriétaire ou usager d'exposer à l'intérieur de l'emplacement pour voiture des matières inflammables.

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

Le stationnement des véhicules, tant dans le porcho que dans l'aire de manœuvres, l'emploi des avertisseurs et de l'échappement libre, sont strictement interdits.

Les propriétaires et usagers des emplacements pour voitures, devront respecter scrupuleusement les mesures qui seront prises par l'Assemblée Générale, ou le Gérant pour assurer la sécurité du garage et éviter les risques d'incendie ou d'explosions.

Ils devront veiller à ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité des occupants de l'immeuble.

Les propriétaires et leurs ayants cause devront satisfaire à toutes les charges de la Ville, de police et de voirie.

Article 61.

Les emplacements pour voitures ne devront recevoir d'autre destination, et tout usage par des taxis ou des voitures de louage est interdit.

Les baux consentis par les propriétaires des emplacements pour voitures, doivent contenir une clause spéciale portant que le garage loué doit être affecté uniquement à des véhicules privés et que tout acte du preneur qui serait en opposition avec ce caractère d'occupation, entraînerait de plein droit, sans préjudice à des dommages et intérêts, la résiliation du bail, aux torts du titulaire, et l'expulsion immédiate de celui-ci.

SECTION V - GERANT.

Article 62.

Le Gérant qui est chargé de la surveillance générale du complexe, est nommé par l'Assemblée Générale pour une période qu'elle déterminera.

Le Gérant peut démissionner, moyennant préavis de trois mois donné au Conseil de Gérance. L'Assemblée Générale peut mettre fin à son mandat, pour faute ou négligence lui signalée par le Conseil de Gérance.

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

En principe, le mandat du Gérant est salariable, le montant des appointements est fixé par l'Assemblée Générale du complexe et

est à charge de chaque propriétaire privatif du complexe proportionnellement à sa part dans celui-ci, fixée à l'acte de Base.

Article 63. ATTRIBUTIONS.

Le Gérant a dans ses attributions :

- a) L'engagement et le licenciement des femmes d'ouvrage proposées à l'entretien des parties communes, et la surveillance de leur travail.
- b) L'exécution de tous travaux d'entretien ou autres dans les conditions prévues au présent Règlement; à cet effet, il commandera tous ouvriers et artisans dont le concours sera nécessaire.
- c) Les recettes provenant des choses communes.
- d) Le bon entretien et le fonctionnement normal de tous services communs et, notamment, la commande régulière de combustible et l'entretien constant des installations d'ascenseurs et de chauffage central et d'eau chaude, l'exécution, sans retard, des travaux décidés par le Conseil de Gérance ou par l'Assemblée Générale.
- e) La répartition entre les copropriétaires des dépenses communes; la gestion de la caisse commune ainsi que du fonds de réserve dont il sera question ci-après.
- f) L'instruction des contestations relatives aux parties communes, vis-à-vis des tiers et des administrations publiques. Il fait rapport à l'Assemblée Générale qui décide des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs, en cas d'urgence, ces mesures sont prises soit par le Gérant, soit par le Conseil de Gérance, à charge d'en rendre compte le plus tôt possible à l'Assemblée.

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

Article 64.

Le Gérant présente ses comptes trimestriellement à chaque propriétaire ou usager qui lui remboursera sa part de dépenses; il tiendra sa comptabilité suivant un modèle approuvé par l'Assemblée Générale.

Le Gérant présente annuellement ses comptes généraux à l'Assemblée Générale.

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

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

Article 65. CAISSE COMMUNE.

La caisse commune est alimentée initialement par le versement d'une provision par chacun des copropriétaires et ensuite par les paiements trimestriels de ceux-ci.

Elle est destinée à pourvoir à tous besoins urgents.

Ce fonds ne sera jamais inférieur à cinquante mille francs.

Les appels de fonds se feront à raison de cinq francs par dix millièmes.

Le Gérant ouvrira un compte de chèques postaux ou un compte en banque, sous son nom et avec la mention "Gérance de la Résidence LES CARLANTIERS".

CHAPITRE IV.

DISPOSITIONS GENERALES.

Article 66. DESACCORD - ARBITRAGE.

1°) En cas de désaccord entre plusieurs copropriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le Gérant, au sujet de l'interprétation du statut de l'immeuble 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 réglé par cette intervention de l'Assemblée, il sera soumis à un arbitre que désignera le Bâtonnier de l'Ordre des Avocats de Liège.

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

Article 67.

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

Article 68.

Le présent Règlement Général de Copropriété (statut réel et règlement d'ordre intérieur) restera annexé à l'Acte de Base de la RESIDENCE LES CARLANTIERS et sera transcrit avec lui.

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

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

Toutefois, si une reproduction littérale était étendue 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 leur forme et teneur, par tous les héritiers et successeurs à tout titre quelconque, indivisiblement tenus.

Article 69. FONDS DE RESERVE.

En outre, moyennant accord du Conseil de Gérance, le Gérant peut constituer un "fonds de réserve" qui sera alimenté par des cotisations trimestrielles payées par chaque propriétaire. Le montant de ces cotisations sera fixé par le Conseil de Gérance et la hauteur maximum du fonds de réserve sera déterminée par l'Assemblée Générale à la majorité simple.

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

peintures extérieures, réparations, toiture, remplacement des chaudières, ascenseurs, et caetera.

Article 70. NON-PAYEMENT DES REDEVANCES.

Sauf pendant la période de juillet-août, un compte doit se solder dans la huitaine de la réception.
 A défaut de régler son dû dans le délai imparti, le compte sera majoré d'une amende de deux cent cinquante francs outre un droit pour-cent par quinzaine de retard, au profit du fonds commun, sans préjudice à l'exigibilité du principal, chaque quinzaine emmenacée étant comptée due en entier.

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

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

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

Si, le bien privatif du défaillant est loué, le Gérant sera en droit d'en toucher le loyer et d'en délivrer quittance ou prélever le montant de son compte impayé et en bloquant le solde s'il y en a un.

Article 71.

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

A défaut de faire cette élection, celle-ci sera de plein droit réputée éliminer dans le complexe Résidence LES CARAVELLES

Article 72. DECLARATIONS.

Les copropriétaires sont censés parfaitement connaître :

- les dispositions de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre 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.
- Les dispositions de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un et de son arrêté d'exécution du vingt et un octobre mil neuf cent septante et un, réglementant la vente d'appartements en cours de constructions et pour lesquels des paiements sont effectués avant la livraison.
- Les avantages et les inconvénients résultant des conventions prévues au présent Acte de Base, qui sont la contrepartie des avantages et inconvénients résultant de la copropriété.

Fait à Liège, le 18 mai 1972.

Suivent les signatures.

Enregistré à LIEGE 4,

le 23 mai 1972

Vol. 242 Fol. 10 Case 3

vingt-cinq rôles sans renvoi

Reçu : cent cinquante francs.

Le Receveur (s) a.i. J. TASSET

Transcrit au Premier Bureau des Hypothèques à Liège,
 le 25 mai 1972, volume 2518 numéro 2