



ÉTUDE
DE
M^E ÉMILE LABÉ
NOTAIRE
A LIÈGE

DÉTENTEUR DES PROTOCOLES DE

M ^e PIRLET	.	.	.	.	.	.	(1925-1956)
ROGISTER	.	.	.	.	.	.	(1891-1925)
POLAIN	.	.	.	.	.	.	(1884-1891)
GREGOIRE	.	.	.	.	.	.	(1871-1874)
HERMAN	.	.	.	.	.	.	(1869-1886)
DUSSART	.	.	.	.	.	.	(1819-1870)

ACTE DE BASE ET REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIÉTÉ du complexe dénommé

" RESIDENCE NELSON ", sis à Liège, rue Sur la Fontaine, 55.

19/8/1976

L'AN MIL NEUF CENT SEPTANTE SIX.
Le dix neuf août.

Par devant nous, Maître Emile LABE, Notaire de résidence à Liège.

-. A COMPARU .-

La Société Coopérative ENTREPRISES MONJARDIN ET COMPAGNIE, en abrégé " ENTREMO ", dont le siège est à Embourg constituée par acte sous seing privé, enregistré à Liège le vingt cinq février mil neuf cent soixante quatre, volume 6, folio 38, case 8, publié aux Annexes du Moniteur Belge du cinq mars suivant, sous le numéro 4573, et dont le siège social a été transféré par décision de l'assemblée générale extraordinaire du huit septembre mil neuf cent soixante sept, dont un extrait a été publié aux Annexes du Moniteur Belge du six octobre suivant, sous le numéro 2333-13, immatriculée au Registre du Commerce de Liège, sous le numéro 98.052.

Pour laquelle est ici présent son Administrateur-Gérant, Monsieur Emile, François, Louis MONJARDIN, Administrateur de Société, demeurant et domicilié à Embourg, rue Dieusaumé, numéro 26, agissant en vertu de l'article dix neuf des statuts sociaux.

Laquelle société, par son représentant préqualifié, nous a requis d'acter ce qui suit :

-. CHAPITRE I .-

SECTION I.- DESIGNATION ET ORIGINE DE PROPRIETE DU TERRAIN D'ASSIETTE - SITUATION HYPOTHECAIRE.

La société " ENTREMO " est propriétaire du bien suivant :

-. VILLE DE LIEGE .-

L'assiette d'une maison actuellement démolie, sise rue Sur la Fontaine, numéro 55, d'une superficie, d'après titre, de deux cent quatre mètres carrés environ, cadastrée ou l'ayant été section E, numéro 414/B, pour une contenance de deux ares quatre centiares.

-. ORIGINE DE PROPRIETE .-

Le bien susdécrit, avec les constructions alors existantes, appartenait, il y a plus de trente ans à dater de ce jour, à Madame Marie, Elisabeth, Hubertine GRIM, rentière, veuve de Monsieur l'Ecuyer Guillaume, Gaspard, Eugène de LANTREMANGE, à Liège.

Par acte avenü, le huit juin mil neuf cent trente quatre, devant Maître Omer BERTRAND, Notaire à Liège, ladite Madame GRIM a fait donation du bien en cause à la Commission d'Assistance Publique de Liège, donation approuvée par Arrêté Royal du dix huit octobre mil neuf cent trente quatre.

La rente constituée au profit de la donatrice en vertu dudit acte s'est éteinte par suite du décès de ladite donatrice, survenu le neuf juin mil neuf cent trente huit.

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire soussigné et par Maître Léon JOACHIM, Notaire à Liège, le trente mars mil neuf cent septante six, acte transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège, le vingt deux avril suivant, volume 3037, numéro 36, la Commission d'Assistance Publique de Liège a vendu l'assiette susdécrite à la société " ENTREMO ".

La Commission d'Assistance Publique de Liège avait été autorisée à procéder à cette opération par décision de la Députation Permanente du Conseil Provincial de et à Liège, en date du huit mars mil neuf cent septante et un.

-. SITUATION HYPOTHECAIRE .-

La société " ENTREMO " déclare que le bien prédécrit est entièrement libre de toutes dettes et charges hypothécaires ou privilégiées quelconques, ce qui sera justifié à qui de droit par un état hypothécaire régulier et complet.

SECTION II.- DECLARATION D'INTENTION .

La société " ENTREMO " a manifesté sa volonté de construire, à ses frais, risques et périls, en vue de réalisations ultérieures, sur le bien susdécrit, qui lui appartient comme dit, un complexe immobilier, dénommé " RESIDENCE NELSON ", qui sera régi par l'article cinq cent septante sept bis du Code Civil, relatif à la division horizontale de la propriété et à l'indivision forcée et permanente, ainsi que par les dispositions qui résulteront du présent acte, dénommé " acte de base " et de ses annexes.

-. CHAPITRE II .-

SECTION I.- PLANS ET PERMIS DE BATIR.

La société " ENTREMO " a fait dresser les plans de la " RESIDENCE NELSON " par Monsieur l'Architecte Jean RENAUULT, dont les bureaux sont sis à Liège, Boulevard de la Sauvenière, numéro 144.

Ces plans ont recueilli l'approbation des services compétents de la VILLE DE LIEGE, suivant permis de bâtir numéro 49.098 B, délivré le huit mars mil neuf cent septante six, permis dont une copie demeurera annexée au présent acte.

La société " ENTREMO " dépose, pour être annexée au présent acte, une copie des plans du complexe immobilier à ériger.

Ces plans sont les suivants :

- 1) Feuille A.01 : plans, situation, implantation ;
- 2) Feuille A.02 : façades, coupes a.a et b.b.

SECTION II.- TRAVAUX

Les travaux seront exécutés conformément aux dispositions établies par l'Architecte précité, mais sans pré-

judice aux dispositions relatives aux modifications, lesquelles dispositions figurent plus loin.

SECTION III.- DESCRIPTION DU COMPLEXE .

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

Sous la réserve exprimée ci-dessus quant à d'éventuelles modifications -modifications dont il sera encore question plus loin- le complexe immobilier faisant l'objet du présent acte formera un ensemble sis à Liège, à front de la rue Sur la Fontaine, où il portera le numéro 55, et comprenant, outre les parties communes, et notamment le terrain d'assiette et la toiture avec ses accessoires :

- en sous-sol : onze caves numérotées
- au rez de chaussée : une superficie destinée soit à emplacement commercial ou artisanal, magasin, entrepôt, bureaux, soit à être divisé en emplacements pour voitures, cette division devant se faire suivant la demande des différents acquéreurs;
- au premier étage : un studio numéroté 011 en façade arrière, un studio numéroté 012 en façade avant et un appartement numéroté 013 avec façade avant et façade arrière ;
- au deuxième étage : un studio numéroté 021 en façade arrière, un studio numéroté 022 en façade avant et un appartement numéroté 023 avec façade avant et façade arrière ;
- au troisième étage : un studio numéroté 031 en façade arrière, un studio numéroté 032 en façade avant et un appartement numéroté 033 avec façade avant et façade arrière.
- au quatrième étage : un studio numéroté 041 en façade arrière, et un appartement numéroté 042 avec façade avant et façade arrière.

-. DESCRIPTION DES DIFFERENTS NIVEAUX .-

Il résulte des plans ci-annexés et de la décision de la société " ENTREMO " que le complexe comprendra, en plus des parties communes habituelles étant : le terrain d'assiette et les ouvrages sis sur ce dernier, tels que les fondations, l'ossature des constructions, les façades, avec leurs ornements extérieurs (à l'exclusion des loggias, terrasses et garde corps privatifs), les poutres , hourdis, voûtes, murs de refend et murs intérieurs (étant entendu que ces derniers sont mitoyens s'ils séparent des parties communes et des parties privatives, ou des parties privatives appartenant à des propriétaires différents), la cabine de l'ascenseur, et caetera :

1) EN SOUS-SOL :

- a) DES PARTIES COMMUNES étant : la cage d'esca-

lier avec ses marches, les dégagements et leurs portes non affectées à des biens privatifs, les locaux des compteurs d'eau, de gaz et d'électricité, le local des poubelles, le local du chauffage, le local de service avec ses installations sanitaires, le réseau d'égoûts avec ses chambres de visite, sterfputs et autres accessoires, le système d'éclairage non affecté à des biens privatifs, tous les aéras, gaines, tuyaux de descente et canalisations de décharge, d'eau, de gaz et d'électricité, la cage de l'ascenseur et caetera ;

b) DES PARTIES PRIVATIVES étant : onze caves numérotées comme dit plus haut et dont la répartition se fera comme dit plus loin ;

2) AU REZ DE CHAUSSEE :

a) DES PARTIES COMMUNES étant : la cage d'escalier avec ses marches, la hall d'entrée et le dégagement d'entrée avec leurs portes, ornementation et système d'éclairage, l'ensemble boîtes aux lettres, sonneries et parlophone, le local pour voitures d'enfants et autres objets encombrants en dépôt provisoire, tous les aéras, gaines, tuyaux de descente et canalisations de décharge, d'eau, de gaz et d'électricité, la cage de l'ascenseur, et caetera, et, sous réserve de leur incorporation dans les parties privatives, ainsi qu'il sera dit plus loin, l'aire de manœuvre pour voitures et sa porte à rue, et la toiture recouvrant la partie arrière du rez de chaussée ;

b) DES PARTIES PRIVATIVES étant : une superficie destinée soit à emplacement commercial ou artisanal, magasin, entrepôt, bureaux, soit à être divisé en emplacements pour voitures, cette division devant se faire suivant la demande des différents acquéreurs ;

3) AU PREMIER ETAGE :

a) DES PARTIES COMMUNES étant : la cage d'escalier avec ses marches, son palier et son système d'éclairage, tous les aéras, gaines, tuyaux de descente et canalisations de décharge, d'eau, de gaz et d'électricité, la cage de l'ascenseur, et caetera ;

b) DES PARTIES PRIVATIVES étant :

- le studio 011, comprenant : hall d'entrée, salle de bains équipée (avec water closet) et salle de séjour ;

- le studio 012, comprenant : hall d'entrée, salle de bains équipée (avec water closet) et salle de séjour avec loggia ;

- l'appartement 013, comprenant : hall d'entrée, dégagement, living avec loggia, cuisine, salle de bains équipée (avec water closet) et chambre ;

4) AU DEUXIEME ETAGE :

a) DES PARTIES COMMUNES étant : la cage d'escalier avec ses marches, son palier et son système d'éclairage ;

rage, tous les aérars, gaines, tuyaux de descente et canalisations de décharge, d'eau, de gaz et d'électricité, le cage de l'ascenseur, et caetera ;

b) DES PARTIES PRIVATIVES étant :

- le studio 021, comprenant : hall d'entrée, salle de bains équipée (avec water closet) et salle de séjour ;

- le studio 022, comprenant : hall d'entrée, salle de bains équipée (avec water closet) et salle de séjour avec loggia ;

- l'appartement 023, comprenant : hall d'entrée, dégagement, living avec loggia, cuisine, salle de bains équipée (avec water closet) et chambre ;

5) AU TROISIEME ETAGE :

a) DES PARTIES COMMUNES étant : la cage d'escalier avec ses marches, son palier et son système d'éclairage, tous les aérars, gaines, tuyaux de descente et canalisations de décharge, d'eau, de gaz et d'électricité, la cage de l'ascenseur, et caetera ;

b) DES PARTIES PRIVATIVES étant :

- le studio 031, comprenant : hall d'entrée, salle de bains équipée (avec water closet) et salle de séjour ;

- le studio 032, comprenant : hall d'entrée, salle de bains équipée (avec water closet) et salle de séjour avec terrasse ;

- l'appartement 033, comprenant : hall d'entrée, dégagement, living avec terrasse, cuisine, salle de bains équipée (avec water closet) et chambre ;

6) AU QUATRIEME ETAGE :

a) DES PARTIES COMMUNES étant : la cage d'escalier avec ses marches, son palier et son système d'éclairage, tous les aérars, gaines , tuyaux de descents et canalisations de décharge, d'eau, de gaz et d'électricité, la cage de l'ascenseur, et caetera ;

b) DES PARTIES PRIVATIVES étant :

- le studio 041, comprenant : hall d'entrée, salle de bains équipée (avec water closet) et salle de séjour ;

- l'appartement 042, comprenant : cuisine et living avec terrasse, dégagement, salle de bains équipée (avec water closet) et chambre ;

7) AU DESSUS DU QUATRIEME ETAGE :

DES PARTIES COMMUNES étant : la toiture avec son ossature, son isolation, sa couverture, ses ventilations et souches de cheminées, le système d'évacuation des eaux, l'escalier escamotable, le cabanon et la machinerie de l'ascenseur, et caetera.

REMARQUES :

1) Tout local, installation, tuyauteries ou matériel

servant à l'usage de plus d'un seul copropriétaire est considéré comme partie commune.

Toutes les colonnes générales, même celles passant par des parties privatives, sont des parties communes.

2) Les énumérations de parties communes figurant à la présente Section, ne sont pas limitatives. En cas de doute sur le caractère commun ou privatif d'un élément du complexe, la préférence sera toujours donnée à la copropriété.

SECTION IV.- MODIFICATIONS EN COURS DE CONSTRUCTION .

A.- Modifications dans la configuration des parties communes et des parties privatives .

La société " ENTREMO " se réserve le droit de modifier la destination et la configuration des divers biens privatifs prévus aux plans, selon les besoins de la demande et notamment de modifier la disposition des locaux du rez de chaussée et de les affecter:

- soit à des emplacements pour voitures ;
- soit à usage de rez de chaussée commercial, magasin, entrepôt, bureaux, atelier pour profession artisanale, à l'exception toutefois de café, bar, dancing et atelier pour réparations d'autos et/ou de motos, vélomoteurs et scooters.

Le constructeur pourra de ce fait aménager des portes supplémentaires en façade, ajouter ou supprimer des cloisons, vitrines, et caetera. Il pourra de son propre chef incorporer dans les parties privatives du rez de chaussée les parties communes suivantes figurant aux plans ci-annexés : l'aire de manoeuvre pour voitures et sa porte à rue, et la toiture recouvrant la partie arrière du rez de chaussée. Et ce, sans augmentation du nombre total des quotités attribuées aux biens privatifs du rez de chaussée sous le Chapitre III du présent acte.

Le constructeur se réserve également le droit d'aménager les appartements et studios des étages en bureaux, locaux commerciaux, et ateliers pour professions artisanales, d'aménager les étages en appartements à une, à deux ou à trois chambres, de transformer les appartements en studios, et caetera.

Le constructeur pourra notamment procéder à la réunion de plusieurs biens privatifs situés l'un à côté de l'autre ou l'un au-dessus de l'autre.

Le tout sans que la stabilité et la solidité du complexe puissent être compromises.

Dans tous les cas, si besoin est, les quotités afférentes à chaque propriété privative dans les parties communes pourront être révisées et les copropriétaires devront éventuellement apporter leur concours - si une procuration qu'ils auraient éventuellement donnée se révélait insuffisante - aux actes à dresser pour mettre la situation en concordance avec les modifications apportées. Les frais de ces actes seront supportés par le constructeur.

Il est toutefois précisé qu'en cas de réunion de plusieurs biens privatifs au même niveau ou à des niveaux différents, une partie des parties communes pourra être incorporée dans les parties privatives du nouvel ensemble sans augmentation de la quotité totale attribué au dit ensemble.

Enfin, le constructeur se réserve le droit, jusqu'à la réception provisoire des parties communes, d'apporter toutes modifications aux façades, aux accès extérieurs d'un étage à l'autre, aux accès aux toitures, de créer toutes communications extérieures avec des propriétés voisines du complexe, pour autant que ces modifications soient justifiées ou lui soient imposées par les pouvoirs publics dans le but de garantir une évacuation plus aisée des occupants du complexe, en cas de force majeure, d'incendie ou autre sinistre.

B.- Modification des matériaux employés.

L'architecte du complexe pourra apporter, en cours de construction, les changements qu'il jugerait utiles ou nécessaires, pour autant toutefois que lesdits changements n'affectent pas le gros oeuvre et ne risquent pas de réduire la résistance de l'immeuble, entre autres modifier les canalisations en sous-sol et les réaliser en apparent, le long des murs, si la hauteur de l'égoût public l'exige ; modifier les canalisations d'égoûts, d'eau de gaz, d'électricité, et caetera, suivant les nécessités ; remplacer certains matériaux par d'autres de qualité égale ou supérieure et de valeur esthétique équivalente ; et caetera.

Ces changements ne pourront avoir pour effet de diminuer la solidité et la résistance du complexe, ni d'entraîner, pour les parties privatives, des différences de mesure de plus d'un pour cent.

C.- Modifications aux façades .

En tout état de cause, le constructeur se réserve le droit de modifier la façade du rez de chaussée de la construction principale pour répondre aux besoins ou nécessités des propriétaires concernés.

D.- Directeur des travaux - Visites du chantier.

L'architecte prédésigné et ses délégués ont la direction des travaux jusqu'à la réception provisoire, moment où les différents propriétaires prennent possession des ouvrages.

E.- Décoration privative.

Il est spécialement stipulé que les peintures intérieures des locaux privatifs, ainsi que la décoration des murs et plafonds, effectués par la partie acquéreuse doivent être envisagées par cette dernière comme une mise en état d'habitabilité desdits locaux faite à ses --

frais et risques.

Au moment de la mise à disposition de ces locaux, les divers matériaux employés n'ont pas encore subi leur retrait normal et les effets de tassement de l'immeuble ; en outre, ils peuvent être soumis à des périodes de séchage accéléré ou de chauffage.

Il est donc conseillé aux futurs acquéreurs de ne pas engager des travaux coûteux de décoration avant la réception définitive.

F.- Contrats .

Lors de la livraison des biens privatifs par eux achetés, les acquéreurs devront reprendre, et continuer jusqu'à leur expiration, les contrats conclus par le constructeur, en cours de travaux, avec des compagnies d'assurances, des sociétés pétrolières ou distributrices de gaz, d'électricité et d'eau, des sociétés agréées pour l'entretien technique des ascenseurs, des sociétés chargées de la vente ou de la location de compteurs.

G.- Servitudes .

La construction du complexe peut amener l'existence d'un état de choses constitutif de servitudes entre les divers fonds privatifs qui le composent et entre les biens privatifs et communs.

Ces servitudes prendront naissance dès la vente d'une partie privative à un tiers. Elles trouveront leur origine dans la convention des parties ou leur destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code Civil.

Il en est ainsi notamment :

1) Des vues qui pourraient exister d'une partie privative sur une autre ;

2) Des communautés de descentes d'eaux pluviales et résiduaires, d'égoûts et caetera ;

3) Du passage des canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité et caetera) ; le libre usage de ces canalisations et conduites ne peut en rien être entravé ; les propriétaires devront se prêter, sans indemnisation de ce chef, aux travaux nécessités par l'usage, la réparation, l'entretien, le renouvellement des dites canalisations et conduites, en laissant le libre accès par leurs biens privatifs ;

4) Des caves et dégagements en sous-sol, qui devront servir d'abri à tous les occupants du complexe si la nécessité s'en faisait sentir ; cet état de nécessité sera décrété par le conseil de gérance.

5) Des terrasses qui seront, en cas de nécessité, grevées d'une servitude permettant le passage de tous les occupants du complexe en vue de permettre leur évacuation ;

6) De toutes les communautés de servitudes entre les diverses parties privatives ou entre ces dernières et les parties communes que révéleront les plans ou leur exé-

cution, au fur et à mesure de la construction, ou encore l'usage des lieux ; le constructeur déterminera dans ce cas la répartition entre les usagers des charges d'entretien et de réparation de ces parties communes ou d'usage commun.

H.- Dépôt pour minute du cahier descriptif du complexe .

La construction, l'aménagement, l'équipement et la décoration du complexe sont détaillés, dans leurs dispositions générales, dans le cahier descriptif dressé par l'architecte auteur des plans, lequel cahier restera annexé aux présentes.

I.- Réserve de mitoyenneté .

Le constructeur se réserve le droit exclusif de percevoir à l'avenir la créance afférente à la mitoyenneté des murs du complexe édifiés éventuellement sur les limites séparant le terrain d'assiette du complexe des fonds limitrophes.

Cette réserve a uniquement pour but de lui permettre de toucher, à son profit exclusif, le prix qui serait dû par les constructeurs sur les terrains voisins qui voudraient faire usage de ces murs, sans obligation d'entretien ou autres pour la société " ENTREMO ".

Le constructeur aura seul le droit de procéder au mesurage, à l'estimation et au transfert de cette mitoyenneté, d'en toucher le prix et d'en délivrer quittance.

Si, pour un motif quelconque, l'intervention des copropriétaires était jugée nécessaire ou souhaitable pour assurer la perfection de l'opération, ceux-ci devraient prêter gratuitement le concours qui serait requis d'eux.

- . CHAPITRE III .-

QUOTITES DANS LES PARTIES COMMUNES ET REPARTITION.

La société " ENTREMO " déclare diviser le complexe projeté comme dit au présent acte.

Cette volonté opère création juridique de biens privatifs avec leurs dépendances en copropriété.

Cette création n'enlève rien aux pouvoirs de modifications ci-dessus stipulés.

Par suite de la création juridique des éléments privatifs naît, ipso facto, la création de quotités dans le terrain et dans les autres parties communes du complexe, sous réserve de modifications possibles comme prévu ci-avant.

Sur base des plans, la société " ENTREMO " a fixé forfaitairement comme suit les quotités afférentes aux différents biens privatifs dans les parties communes du complexe, lesquelles sont divisées en mille/millièmes :

Le studio 011 au premier étage : cinquante et un / millièmes	51/1.000mes
Le studio 012 au premier étage : cinquante quatre / millièmes	54/1.000mes
L'appartement 013 au premier étage : cent dix sept / millièmes	117/1.000mes
Le studio 021 au deuxième étage : cinquante et un / millièmes	51/1.000mes
Le studio 022 au deuxième étage : cinquante quatre / millièmes	54/1.000mes
L'appartement 023 au deuxième étage : cent dix sept / millièmes	117/1.000mes
Le studio 031 au troisième étage : cinquante et un / millièmes	51/1.000mes
Le studio 032 au troisième étage : cinquante quatre / millièmes	54/1.000mes
L'appartement 033 au troisième étage : cent dix sept / millièmes	117/1.000mes
Le studio 041 au quatrième étage : cinquante et un / millièmes	51/1.000mes
L'appartement 042 au quatrième étage : cent cinquante trois / millièmes	153/1.000mes
L'ensemble de la superficie privative du rez de chaussée: cent trente / millièmes..	130/1.000mes
(éventuellement divisibles ultérieurement en cas de ventes séparées)	
TOTAL : mille / millièmes	1.000/1.000mes

REMARQUES.

1) Le nombre total des quotités attribuées au rez de chaussée privatif ne sera jamais modifié quel que soit le nombre d'emplacements pour voitures effectivement réalisés. De même - selon l'hypothèse envisagée à la Section IV du Chapitre II - si le constructeur affectait les locaux du rez de chaussée à usage de rez de chaussée commercial, magasin, entrepôt, bureaux et/ou atelier pour profession artisanale, le nombre total des quotités attribuées aux biens privatifs dudit rez de chaussée demeurerait forfaitairement fixé à cent trente / millièmes.

2) Les caves privatives du sous-sol sont incorporées aux biens privatifs susénumérés sans attribution de quotités supplémentaires.

Une cave privative est en principe incorporée à chaque studio ou appartement privatif. Il pourra toutefois advenir qu'aucune cave ne dépende d'un bien privatif ou que deux ou plusieurs caves dépendent d'un même bien privatif, et ce, sans influence sur la répartition des parties communes, étant donné qu'il n'est pas attribué aux caves des quotités propres dans les parties communes, et notamment dans le terrain d'assiette.

Il ne sera jamais permis de vendre une ou des caves à une personne autre qu'un copropriétaire du complexe.

L'aliénation et l'échange de caves entre copropriétaires du complexe sont permis sans qu'il en résulte un changement des quotités afférentes aux biens affectés par ces opérations dans les parties communes.

3) Toutes les quotités attribuées aux biens privatifs dans les parties communes sont indiquées principalement en vue de la répartition des charges communes, y compris les frais d'entretien et de réparations du complexe.

Sauf les exceptions pouvant résulter du présent acte, de ses annexes ou de décisions valablement prises par l'assemblée générale des copropriétaires, la participation de chaque propriétaire de locaux privatifs dans les droits, avantages, obligations et charges résultant du régime de la copropriété sera proportionnelle aux quotités attachées à chaque bien privatif dans les parties communes.

- . CHAPITRE IV .-

REGLES GENERALES RELATIVES A LA VENTE DES BIENS PRIVATIFS A CONSTRUIRE - CONDITIONS GENERALES DES DITES VENTES.

Le complexe à ériger est destiné à la vente de biens privatifs, tels qu'ils sont déterminés ci-avant, chacun de ces biens possédant une quote-part dans les parties communes, en ce compris le terrain d'assiette.

Les ventes pourront être réalisées soit en cours de construction, soit après construction et parachèvement.

Dans le cas où la vente portera sur des biens privatifs destinés à l'habitation en cours de construction, ou lorsqu'elle aura lieu " sur plan " pour les mêmes biens, les clauses, règles et conditions suivantes seront d'application, sauf dérogation conventionnelle expresse :

1.- La vente sera conclue et constatée au moment de la signature entre parties d'une convention se référant aux plans, cahier des charges, acte de base et règlement de copropriété du complexe qui y seront annexés ; la convention contiendra, en outre, la reconnaissance par la partie acquéreuse qu'elle a connaissance, depuis quinze jours au moins des dits documents.

2.- La partie acquéreuse aura, dès le jour de la signature de l'acte authentique, la propriété des biens vendus ; elle en supportera, dès ce jour, également toutes taxes et impositions généralement quelconques grevant ou pouvant grever les biens acquis, y compris les taxes communales frappant la construction. Le transfert de propriété des constructions à ériger s'opérera au fur et à mesure de la mise en oeuvre des matériaux et de leur incorporation au sol ou à l'immeuble en construction.

La partie acquéreuse aura, dès le jour de la signature de l'acte authentique, la jouissance des biens acquis, pour les mettre à la disposition du constructeur, afin de lui permettre l'exécution des travaux de construction et de parachèvement des parties communes et privatives, dans le délai prévu ci-après.

Elle aura la jouissance réelle et effective dès achèvement des parties privatives, après réception de celles-ci et paiement de toutes sommes qui pourraient être exigibles à ce moment.

3.- Le prix de vente du bien sera fixé à ce moment et constituera un forfait absolu, honoraires d'Architectes et Ingénieurs compris, mais non compris le coût du raccordement aux compteurs (et celui du préchauffage accélééré en vue de l'assèchement) et compte tenu du droit que se réserve le constructeur de percevoir le prix des mitoyennetés et murs pignons.

4.- Les biens seront construits et parachevés, ce à quoi s'engage le vendeur-constructeur, y obligeant solidairement ses ayants-cause, sur base des plans et cahier des charges susvisés et de toutes conventions particulières entre parties, de la manière suivante, et ce, pour autant qu'aucune dérogation aux délais ci-dessous ne soit stipulée dans la convention de vente ou dans l'acte constatant celle-ci :

a) Les biens privatifs :

Dans le délai de QUATRE CENTS (400) JOURS ouvrables à compter du premier septembre mil neuf cent septante six ;

b) Les parties communes :

Dans le délai de QUATRE CENT SOIXANTE (460) JOURS ouvrables à compter du premier septembre mil neuf cent septante six.

5.- Réceptions .

1) Avant la mise du bien privatif à la disposition de son propriétaire, un état des lieux complet et détaillé sera dressé contradictoirement par l'architecte et l'acquéreur ou son mandataire, dans le but de faire apparaître les manquants, travaux rectificatifs, réparations et finitions à exécuter.

L'exécution correcte et complète de ceux-ci emportera agréation définitive du bien privatif à partir de laquelle la responsabilité de la société "ENTREMO" venderesse, sera limitée aux vices rédhibitoires.

L'occupation du bien privatif ne pourra se faire avant la rédaction de l'état des lieux, toute occupation antérieure à celui-ci vaudra, de plein droit, agréation définitive et dégagera l'architecte et la société "ENTREMO" constructrice de toutes obligations et de toute responsabilité, sauf en ce qui concerne les vices rédhibitoires.

Si, dans les six mois de la rédaction du procès-verbal de réception provisoire, les rendeurs n'ont pas signalé à l'architecte, par pli recommandé à la poste, les manquants ou travaux rectificatifs à exécuter, tous les défauts ou manquants actés au procès verbal de réception provisoire deviendront sans objet et la réception définitive sera considérée comme acquise.

Il est spécialement stipulé que les peintures inté-

rieures des locaux privatifs, ainsi que la décoration des murs et plafonds, effectuées par la partie acquéreuse doivent être envisagées par cette dernière comme une mise en état d'habitabilité desdits locaux faite à ses frais et risques.

Au moment de la mise à disposition de ces locaux, les divers matériaux employés n'ont pas encore subi leur traitement normal et les effets de tassement de l'immeuble; en outre, ils peuvent être soumis à des périodes de séchage accéléré ou de chauffage.

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

A 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 cette réception définitive.

Il est donc conseillé aux futurs acquéreurs de ne pas s'engager dans des travaux coûteux de décoration avant la réception définitive.

Avant toute occupation, tous frais de préchauffage éventuel seront mis à charge des acquéreurs.

Dès la mise à disposition d'un bien privatif, les frais de préchauffage seront répartis au prorata des quotités afférentes à chaque bien privatif.

Quant à l'agrément des parties communes, elle sera acquise aux termes d'une procédure identique réalisée entre l'architecte et la société "ENTREMO" constructrice, d'une part, et, d'autre part, le(ou les) mandataire(s) désigné(s) à cet effet par la première assemblée générale des copropriétaires.

Il est précisé que l'agrément définitive sera acquise de plein droit à la société "ENTREMO" comparante à l'expiration des six mois suivant la première assemblée générale des propriétaires.

L'utilisation et l'occupation des parties communes préalablement à cette agrément ne pourront porter préjudice au déroulement de cette procédure.

6.- Penalite pour retard dans la livraison du bien.

A défaut de livraison de la partie privative en état d'habitabilité dans le délai fixé, et sauf cas de force majeure et cas fortuit, l'acquéreur aura droit à des dommages et intérêts pour retard fixés forfaitairement à UN/DOUZIEME de cinq pour cent du prix du bien vendu par mois entier de retard.

Ces dommages et intérêts ne seront dus, à l'exclusion de tous autres, qu'à partir d'une mise en demeure par lettre recommandée adressée à la venderesse. L'acquéreur ne pourra, en aucun cas, demander la résolution de la présente convention pour cause de retard dans la livraison de son bien.

L'invitation de procéder à la réception provisoire arrête la déduction des dommages et intérêts.

REGLES GENERALES RELATIVES A TOUTES LES VENTES .

1.- PAIEMENT DES PRIX .-

Le montant des prix de la quotité de terrain et de la construction des parties privatives et des parties communes y afférentes, additionnées, formera le montant total des sommes à payer par l'acquéreur au constructeur et suivant les modalités fixées par celui-ci.

Toutes sommes devront être payées franches et exemptes de toutes retenues et d'impôts mis ou à mettre, en bonnes espèces ayant cours légal en Belgique, chez le constructeur.

L'acquéreur sera avisé, par écrit, quinze jours à l'avance au moins, de la date du paiement à faire par lui.

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

Toutes sommes non payées à leur échéance seront, à partir de celle-ci, productives de plein droit et sans mise en demeure, par la seule échéance de leur terme, d'un intérêt NET de tous impôts mis ou à mettre, au taux de DIX POUR CENT L'AN, depuis l'échéance jusqu'au paiement.

En outre, après un commandement resté infructueux, durant trente jours, tout le montant du prix de vente restant dû au moment du commandement sera, de plein droit, exigible et productif d'intérêts nets de tous impôts mis ou à mettre au taux de DIX POUR CENT L'AN, depuis le commandement jusqu'au paiement.

Cette exigibilité sera acquise même si les travaux ne sont pas arrivés au stade prévu pour rendre les paiements exigibles. La raison en est que, dans un immeuble divisé selon le régime de la copropriété, le défaut de paiement doit être sévèrement sanctionné, la carence dans les paiements risquant de nuire à la collectivité en mettant la personne qui a pris l'initiative de l'opération dans des difficultés de trésorerie, en la mettant notamment dans l'impossibilité de régler régulièrement les entrepreneurs et les fournisseurs, ce qui peut donner lieu soit à l'arrêt des travaux, soit au retard dans leur exécution.

Pour sûreté de garantie du paiement du solde du prix de vente, Monsieur le Conservateur des Hypothèques prendra comme de droit, et sauf dispense du constructeur, inscription d'office au profit du constructeur, ce qui lui conservera le privilège, l'hypothèque et l'action résolutoire.

L'acquéreur ne pourra aliéner, ni hypothéquer son bien avant d'avoir réglé intégralement le prix de vente et le prix de l'entreprise.

Toutefois, si l'acquéreur était obligé, pour régler son prix, de recourir à un emprunt, le constructeur consentira à renoncer au profit du créancier, à son privilège.

ge et à son action résolutoire, et à lui céder son rang d'inscription, mais à la condition expresse que :

1.- Le montant des fonds empruntés soit suffisant pour ---- permettre à l'acquéreur de payer intégralement les prix et frais d'acquisition ;

2.- Le bailleur de fonds accepte la délégation donnée par l'acquéreur au profit du constructeur sur le montant emprunté de manière telle que les fonds soient remis à ce dernier directement par le bailleur de fonds au moment des échéances des prix.

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

Le constructeur aura également, dans ce cas, le droit de faire vendre tous les biens meubles et immeubles de l'acquéreur, sans devoir justifier l'insuffisance de la valeur du bien hypothéqué, et ce, par dérogation aux dispositions des articles 1563 et suivants du Code Judiciaire, et cela simultanément ou non avec la vente sur saisie du bien hypothéqué.

Il est expressément prévu et accepté par les copropriétaires acheteurs, que la mise à disposition des locaux privatifs, c'est à dire de remise des clés par le constructeur, est subordonnée au paiement complet du prix et de ses accessoires, ainsi que des frais de raccordement, ou à leur défaut, des provisions réclamées.

Les engagements particuliers pouvant intervenir entre les acheteurs et les organismes de prêts hypothécaires ne pourront, en aucun cas, être opposables au constructeur et constituer dérogation à la règle ci-avant.

2.- LIVRAISON .-

Les délais de livraison seront prolongés du nombre de jours perdus par suite de cas fortuits ou de force majeure (grève, lock-out, guerre, troubles, pluies persistantes, gelées ou tous autres événements indépendants de la volonté du constructeur).

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

La cessation de l'activité de l'entrepreneur général, quelle qu'en soit la cause, ne mettra pas fin au contrat intervenu ; ses ayants-droit et ayants-cause et successeurs à tous titres devront prendre les mesures nécessaires pour assurer l'exécution du contrat.

3.- COMPTEURS - CAUTIONS - RACCORDEMENTS .-

La fourniture, le placement et le raccordement des

compteurs et décompteurs individuels, et éventuellement le raccordement au téléphone et/ou à la télédistribution, ainsi que les cautions à verser aux régies concernées, sont du ressort exclusif et à la charge de chaque propriétaire individuellement. Il appartiendra donc à chacun de se mettre en rapport avec les régies concernées pour procéder aux formalités.

Comme prévu au cahier des charges, les frais de raccordement sous voirie et pose des compteurs définitifs sont à charge des acquéreurs ----- . Toutefois, les responsables des différentes entreprises auront à effectuer toutes démarches et produire tous documents demandés par les administrations.

Il est encore précisé :

1°) que le point lumineux des caves individuelles sera raccordé au compteur commun, moyennant acceptation des acquéreurs dans les actes d'acquisition ;

2) qu'il n'y aura pas d'installation de gaz pour le culinaire cuisine ; cette installation sera remplacée par une prise triphasée pour cuisinière électrique.

4.- HUMIDIFICATEURS SUR LES RADIATEURS .-

Les copropriétaires ont l'obligation de placer des humidificateurs sur les radiateurs des locaux privatifs, de façon à maintenir une humidité ambiante dans lesdits locaux, afin d'éviter ainsi le travail anormal des menuiseries du à l'assèchement de l'air.

5.- OSSATURE EN BETON ARME .-

Les plans et bordereaux décrivant l'exécution et l'emplacement de l'ossature en béton armé seront censés connus de l'acquéreur et pourront être consultés au Bureau de l'Architecte auteur des plans.

6.- GARANTIES .-

Après réception définitive des parties communes ou privatives, le constructeur ne sera plus tenu des vices apparents conformément à l'article 1642 du Code Civil.

Il restera toutefois tenu des vices cachés en exécution de l'article 1643 du Code Civil, mais en ce qui concerne les entrepreneurs intervenant, la durée de cette garantie est limitée à celle qu'il reçoit d'eux.

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

- dix ans pour les travaux de gros oeuvre et de toiture ;
- deux ans pour les matériaux de revêtement des façades ;
- la durée donnée par les chambres syndicales professionnelles pour les ascenseurs, plomberies, chauffage central, électricité, pavements, carrelages, peintures , et caetera.

La garantie prend cours à la date de la réception

provisoire et prend fin automatiquement à l'expiration des délais ci-dessus.

Elle est limitée au remplacement ou à la réparation des ouvrages ou appareillages défectueux, à l'exclusion de toutes indemnités quelconques et de tous travaux de peinture ou de tapissage.

Les actions pour vices devront être intentées avant l'expiration des délais ci-dessus, à peine de forclusion, conformément aux dispositions du Code Civil.

7.- BONNE FIN DES TRAVAUX .-

Etant donné le caractère indivisible de la construction et le fait que l'exécution intégrale des travaux intéresse la masse des copropriétaires, aucun futur propriétaire ne pourra, de sa seule autorité, résilier le contrat intervenu avec le vendeur-constructeur, lequel se reconnaît responsable envers les autres propriétaires de la défaillance d'un de ses contractants.

-. CHAPITRE V .-

-. CLAUSES FINALES .-

SECTION I.- RENONCIATION PARTIELLE AU DROIT D'ACCESSION .-

Tous les futurs copropriétaires du complexe doivent affirmer leur parfait accord de se céder mutuellement et réciproquement le droit d'accession immobilière. Ce droit vise tout ce qui ne se rapporte pas, pour chacun des propriétaires, aux biens privatifs dont ils acquièrent l'entière et exclusive propriété et aux quotités afférentes à ces biens dans les parties communes du complexe.

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

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

SECTION II.- REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE .-

Dans le but de régler tout ce qui concerne la division du complexe, la détermination et l'étendue des droits respectifs des copropriétaires, tant privativement qu'indivisément, l'administration, la conservation, l'usage, la jouissance et la reconstruction éventuelle dudit complexe, ainsi que tout ce qui se rapporte à la vie en commun, les parties comparantes ont établi le règlement général de copropriété qui est annexé au présent acte.

Ce règlement est composé du STATUT REEL et du REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

SECTION III.- FRAIS .-

Les frais du présent acte constituent la première charge commune et seront portés en compte à chaque propriétaire lors de son acquisition.

La taxe de bâtisse éventuelle qui serait enrôlée par les autorités compétentes sera considérée comme une obligation commune à charge des futurs propriétaires de biens privatifs dans le complexe et supportée par eux soit de la manière qui sera déterminée par les autorités administratives, soit en proportion de leurs droits dans la copropriété.

-. DISPENSE D'INSCRIPTION .-

Lors de la transcription du présent acte, Monsieur le Conservateur des Hypothèques est dispensé de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit.

-. ELECTION DE DOMICILE .-

Pour l'exécution du présent acte, les parties, comparantes déclarent faire élection de domicile en l'Etude du Notaire soussigné.

-. CERTIFICAT D'IDENTITE .-

Le Notaire soussigné certifie avoir établi la raison sociale de la société comparante sur la production des pièces justificatives prescrites par la loi.

-. DONT ACTE .-

Fait et passé à Liège, date que dessus.

Et après lecture faite, les parties ont signé, ainsi que nous, Notaire.

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE
du complexe dénommé
"RESIDENCE NELSON"
sis à Liège, rue Sur la Fontaine, numéro 55

CHAPITRE I.

EXPOSE

Faisant usage de l'article 577 bis du Code Civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre) la Société Coopérative ENTREPRISES MONJARDIN ET COMPAGNIE, en abrégé " ENTREMO ", comparante à l'acte de base du complexe dénommé " RESIDENCE NELSON ", a établi, ainsi qu'il suit le règlement général de copropriété dudit complexe. Et ce, dans le but de régler tout ce qui concerne la division du complexe, la détermination et l'étendue des droits respectifs des copropriétaires, tant privativement qu'indivisément, l'administration, la conservation, l'usage, la jouissance et la reconstruction éventuelle dudit complexe, ainsi que tout ce qui se rapporte à la vie en commun.

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

Ce règlement est composé du statut réel et du règlement d'ordre intérieur. Sa durée est limitée par celle de la copropriété.

A.- STATUT REEL .-

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

Les stipulations contenues dans le statut réel ne pourront être modifiées que par l'accord unanime de l'assemblée générale des copropriétaires.

Si, pour une cause quelconque, le complexe venait à être totalement démoli ou nécessitait des réparations dont le coût dépasserait la moitié de la valeur du dit complexe au moment de la cause des dites réparations, le régime de la copropriété ne pourrait être maintenu que par l'assemblée générale des copropriétaires réunissant la majorité de quatre-vingts pour cent des voix, soit huit cents sur mille, étant entendu que chaque copropriétaire dispose d'autant de voix qu'il est titulaire de millièmes dans le complexe.

B.- REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR .-

Le règlement d'ordre intérieur n'est pas de statut réel ; il a pour objet de régir tout ce qui concerne ou se

rapporte à la jouissance du complexe et aux détails de la vie en commun.

Les stipulations contenues dans le règlement d'ordre intérieur ne pourront être modifiées que par l'assemblée générale des copropriétaires statuant comme il sera dit plus loin.

Les modifications au règlement d'ordre intérieur ne seront pas soumises à transcription, mais devront être imposées à tous par tous les cédants de droits de propriété ou de jouissance de tout ou partie du complexe.

CHAPITRE II.

STATUT REEL .

SECTION I.-

ARTICLE I.

Le complexe comporte des parties privées dont chaque acquéreur aura la propriété privative et des parties communes qui appartiendront indivisément à tous les propriétaires, pour une fraction chacun, suivant les dispositions ci-après établies.

La construction du complexe peut amener l'existence d'un état de choses constitutif de servitudes entre les divers biens privatifs qui le composent et entre les biens privatifs et communs.

Ces servitudes sont énumérées à la Section IV du Chapitre II de l'acte de base du complexe.

ARTICLE 2.

Chaque propriété privative comprend ses parties constitutives et notamment : les planchers, parquets, fenêtres, garde-corps, portes, canalisations intérieures, installations sanitaires, surface intérieure des murs, et caetera.

En général, est partie privative tout ce qui se trouve à l'intérieur d'un bien privatif et qui est à l'usage exclusif de son usager, et même ce qui se trouve à l'extérieur, mais servant à son usage exclusif.

ARTICLE 3.

Sont réputées parties communes à l'ensemble du complexe : le terrain d'assiette et les ouvrages sis sur ce dernier, tels que les fondations, l'ossature des constructions, les façades, avec leurs ornements extérieurs (à l'exclusion des loggias, terrasses et gardes-corps privatifs), les poutres, hourdis, voûtes, murs de refend et murs intérieurs (étant entendu que ces derniers sont mitoyens s'ils séparent des parties communes et des parties privatives, ou des parties privatives appartenant à des propriétaires différents), l'ascenseur, l'escalier, les paliers, les dégagements et leurs portes non affectées à des biens privatifs, les locaux des compteurs d'eau, de gaz et d'électricité, le local des poubelles, le local de service avec ses installations sanitaires, le réseau d'égouts avec ses chambres de visite, sterfputs et autres ac-

cessoires, le système d'éclairage non affecté à des biens privatifs, tous les aéras, gaines, tuyaux de descente et canalisations de décharge, d'eau, de gaz et d'électricité, le hall d'entrée et le dégagement d'entrée avec leurs portes et ornements, l'ensemble boîte aux lettres, sonneries et parlophone, le local pour voitures d'enfants, la toiture avec tous ses accessoires et composantes, et caetera, et, sous réserve de leur incorporation dans les parties privatives, comme prévu à l'acte de base du complexe, l'aire de manoeuvre pour voitures et sa porte à rue, et la toiture recouvrant la partie arrière du rez de chaussée.

Plus généralement, sont considérés comme parties communes tous les locaux, installations, tuyauteries ou matériel ne servant pas exclusivement à l'usage d'un seul copropriétaire, ainsi que ce qui est commun suivant la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre ou les usages.

Toutes les colonnes générales, même celles passant par des parties privatives, sont des parties communes.

Les énumérations figurant au présent article, ainsi qu'à l'article 2 supra, ne sont pas limitatives. En cas de doute sur le caractère commun ou privatif d'un élément du complexe, la préférence sera toujours donnée à la copropriété.

Les parties communes sont divisées en MILLE/MILLIEMES, comme repris à l'acte de base du complexe.

ARTICLE 4.

Le partage des choses communes ne pourra jamais être demandé.

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

ARTICLE 5.

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir de son bien privatif dans les limites fixées par le présent contrat, à condition de ne pas nuire aux droits des autres et de ne rien faire qui puisse nuire à la solidité du complexe.

Chacun des copropriétaires peut modifier, comme bon lui semble, la disposition 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/ou pour les autres biens privatifs.

ARTICLE 6.

Les travaux de modification aux choses communes ne pourront être exécutés par un copropriétaire qu'avec l'approbation de l'assemblée générale, statuant à la majorité de quatre-vingts pour cent des voix, et sous la surveillance de l'Architecte auteur des plans du complexe.

Le coût des travaux et les honoraires de l'Architecte seront à la charge du copropriétaire qui aura fait exécuter lesdits travaux.

ARTICLE 7.

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie du complexe même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale, statuant à la majorité de quatre-vingts pour cent des voix.

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

ARTICLE 8.

Pendant le cours de la construction et jusqu'à l'occupation complète du complexe, les décisions à prendre en vertu des articles 6 et 7 ci-dessus appartiennent exclusivement au vendeur-constructeur.

SECTION II.- CHARGES ET RECETTES COMMUNES .-

A.- CHARGES .

ARTICLE 9.

Sauf les exceptions pouvant résulter de l'acte de base et de ses annexes -et notamment du présent règlement général de copropriété- ou de décisions valablement prises par l'assemblée générale des copropriétaires, la participation de chaque propriétaire de locaux privatifs dans les charges communes à l'ensemble du complexe sera proportionnelle aux quotités attachées à chaque bien privatif.

ARTICLE 10.

Tout ce qui concerne la location, l'entretien, la réparation et le remplacement éventuel des compteurs généraux entre notamment dans les charges communes à l'ensemble du complexe visées à l'article 9 ci-dessus.

En principe, les consommations individuelles d'électricité seront payées directement par les usagers à l'organisme producteur de ce fluide. Des branchements avec compteurs individuels seront établis à l'intention de chaque propriété privative pour l'enregistrement des consommations. Chaque usager supportera le prix de location de son compteur individuel.

Pour l'eau et le chauffage, la dépense correspondante sera divisée proportionnellement entre les diverses propriétés privatives au prorata des décompteurs individuels (compteur eau et compteur chauffage). Toutefois, en ce qui concerne le chauffage, elle sera payée à raison de quarante pour cent suivant les quotités et à raison de soixante pour cent suivant les décompteurs.

Les biens privatifs sous toiture et ceux du premier étage verront leur consommation de chauffage réduite de dix pour cent. Ces dix pour cent seront supportés par les usagers des autres biens privatifs pour compenser les pertes.

ARTICLE 11.

Les dépenses communes à l'ensemble du complexe com-

prennent les charges d'assurances, les réparations au gros oeuvre et à la toiture principale (sise au-dessus du quatrième étage), les frais d'entretien, de réparation et de remplacement éventuel de l'ascenseur (sous réserve de ce qui est dit au quatrième alinéa du présent article,) les frais de remplacement de matériel important, et caetera.

Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement éventuel de l'aire de manoeuvre pour voitures et de sa porte à rue, et de la toiture recouvrant la partie arrière du rez de chaussée seront supportés par les propriétaires d'emplacements pour voitures uniquement. Ils seront répartis entre les propriétaires d'emplacements pour voitures effectivement réalisés, au prorata du nombre de millièmes leur attribués.

X. Dans l'hypothèse où le rez de chaussée serait aménagé à usage de rez de chaussée commercial, magasin, entrepôt, bureaux et/ou atelier pour profession artisanale, les frais d'entretien, de réparation et de remplacement éventuel des portes et/ou vitrines privatives à rue et de la toiture recouvrant la partie arrière du rez de chaussée seront répartis exclusivement entre les copropriétaires dudit rez de chaussée au prorata du nombre de MILLIEMES leur attribués dans le nombre total et forfaitaire des quotités afférentes aux biens privatifs du rez de chaussée, soit CENT TRENTE/MILLIEMES, comme dit au Chapitre III de l'acte de base du complexe.

Article 11 → Si les biens privatifs du rez de chaussée appartiennent à un propriétaire unique, ce dernier supportera seul les frais dont question.

Les locaux privatifs du rez de chaussée (emplacement pour voitures ou autres) n'interviendront pas dans le calcul de la répartition des frais d'entretien, de réparation et de remplacement éventuel de l'ascenseur, de nettoyage, d'entretien et de peinture des cages d'escalier, hall, paliers et façade. Si ces locaux sont affectés à des emplacements pour voitures et non chauffés, ils n'interviendront pas non plus dans les frais d'entretien et de consommation de l'installation de chauffage.

Tout copropriétaire qui aggraverait par son fait les charges communes supportera seul les suppléments occasionnés.

ARTICLE 12.

Les réparations et travaux seront répartis en trois catégories :

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

Les premiers seront décidés par le gérant sans autorisation spéciale. Il s'agit de réparations et travaux aux tuyauteries et gouttières, en cas de conduites crevées ou de courts-circuits, et, en général, tous réparations et travaux nécessitant une intervention immédiate.

Les seconds seront décidés par le conseil de gérance qui avisera s'il y a lieu d'en référer à l'assemblée générale des copropriétaires.

Les troisièmes devront être demandés par des copropriétaires réunissant ensemble au moins un/cinquième des quotités du complexe. La demande sera soumise à l'assemblée générale des copropriétaires statuant à l'unanimité. Si ces réparations et travaux concernent l'ensemble du complexe, une majorité de quatre-vingts pour cent des voix sera suffisante, étant toutefois entendu que les frais seront supportés par les seuls copropriétaires ayant marqué leur accord. Toutefois, ces réparations et travaux pourront être décidés par simple majorité s'engageant à supporter entièrement la dépense.

ARTICLE 13.

La responsabilité du fait de l'immeuble (article treize cent quatre-vingt-six du Code civil) se répartira suivant la formule de copropriété, et ce, sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui, quel qu'il soit, dont la responsabilité personnelle serait engagée.

ARTICLE 14.

Chaque propriétaire, ou occupant, devra donner accès par les parties privatives qui le concernent pour la réparation, le nettoyage ou la surveillance des parties communes du complexe.

Si un propriétaire, ou occupant, s'absente (en cas de départ en vacances par exemple) , il devra remettre une clef des parties privatives qui le concernent à un mandataire habitant l'agglomération liégeoise dont le nom et l'adresse devront être connus du gérant et d'un copropriétaire, ou occupant, du complexe au moins.

Les copropriétaires et occupants devront supporter, sans indemnité, tous réparations et travaux aux choses communes décidés en vertu des dispositions qui précèdent.

ARTICLE 15.

Les propriétaires de terrasses privatives dans le complexe seront responsables de l'entretien des dites terrasses et devront veiller à ne rien faire ou laisser faire qui puisse nuire à leur étanchéité. Ils auront à veiller et à pourvoir, à leurs frais exclusifs, au bon entretien, en temps utile, et éventuellement sur l'injonction justifiée du gérant, des garde-corps et autres accessoires visibles de la rue, et ils en seront responsables à l'égard de la copropriété.

ARTICLE 16.

Le complexe devra toujours être assuré à une compagnie agréée par les copropriétaires, et pour des montants agréés par eux.

Toutefois, les acquéreurs de biens privatifs devront continuer le(s) contrat(s) en cours -quelle qu'en soit la

durée- souscrit(s) par le gérant ou le constructeur au nom et pour compte de la copropriété. Le premier contrat est souscrit par les soins du constructeur pour une durée de vingt ans.

L'assurance, tant des choses privatives -à l'exclusion des meubles- que des choses communes, sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires contre les risques de l'incendie, de la foudre, des explosions, de la tempête, de bris de glaces, de dégâts des eaux -et par extension de dégâts des eaux au contenu- et le recours des voisins.

Il y aura également des contrats d'assurance contre la responsabilité civile et les accidents pouvant survenir tant aux tiers qu'au personnel chargé de l'entretien du complexe.

Une assurance sera notamment contractée et régulièrement maintenue en vigueur par les soins du gérant contre les accidents pouvant survenir par le fait de l'utilisation de l'ascenseur, que la victime soit l'un des copropriétaires ou occupants du complexe ou qu'elle y soit étrangère. Cette assurance couvrira aussi tous les dégâts matériels à résulter de cette utilisation.

Au besoin, les copropriétaires seront tenus de prêter le concours qui leur serait demandé pour la conclusion des assurances et pour la signature des actes nécessaires, dont ils supporteront les primes proportionnellement aux quotités leur attribuées dans les parties communes.

ARTICLE 17.

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

ARTICLE 18.

Chaque occupant devra se faire assurer contre l'incendie et les risques connexes, les dégâts des eaux, les risques locatifs et le recours des voisins auprès d'une compagnie établie en Belgique, et présentant toutes les garanties voulues, par l'intermédiaire de son courtier habituel, de son agent habituel, ou du gérant du complexe, et il devra justifier de cette assurance et du paiement des primes à toute demande du gérant ou du propriétaire concerné.

ARTICLE 19.

En cas de sinistre affectant l'indivision, les indemnités allouées seront déposées en banque, à un compte ouvert au nom des copropriétaires du complexe.

ARTICLE 20.

L'utilisation des indemnités visées à l'article 19 sera réglée comme suit :

a) si le sinistre est partiel, l'indemnité servira à

la remise en état des lieux sinistrés ; si l'indemnité est insuffisante, le supplément sera payé par les copropriétaires proportionnellement au nombre de MILLIEMES leur attribués dans le complexe ; si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent sera acquis aux copropriétaires proportionnellement au nombre de MILLIEMES leur attribués dans le complexe ;

b) si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction du complexe, à moins qu'une majorité de quatre-vingts pour cent des voix à l'assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement ; en cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera payé par les copropriétaires proportionnellement au nombre de MILLIEMES leur attribués dans le complexe ;

c) si le complexe n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées ; l'indemnité d'assurance et le produit de la licitation seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement au nombre de MILLIEMES leur attribués dans le complexe.

B.- RECETTES.

ARTICLE 21.

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises aux copropriétaires proportionnellement au nombre de MILLIEMES leur attribués dans le complexe.

CHAPITRE III.

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR .

ARTICLE 22.

Il est arrêté un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour tous les copropriétaires, usufruitiers et occupants à titre quelconque de biens privatifs dans le complexe.

Les stipulations contenues dans le règlement d'ordre intérieur ne pourront être modifiées que par l'assemblée générale des copropriétaires statuant comme il sera dit à l'article 30 ci-après.

SECTION I.- DESTINATION DES LOCAUX.-

ARTICLE 23.

Le complexe est essentiellement affecté à usage de simple habitation, avec, néanmoins, au rez-de-chaussée :
-soit des emplacements pour voitures ;
-soit des locaux à usage de rez-de-chaussée commercial, magasin, entrepôt, bureaux et/ou atelier pour profession artisanale.

Les biens privatifs pourront aussi être affectés à des bureaux commerciaux, d'architectes, d'ingénieurs, de courtiers et d'agents d'assurances, d'experts en comptabilité ou fiscalité, et autres bureaux de ce genre, cabinets de mé-

decins (à l'exclusion des radiologues et spécialistes en maladies vénériennes ou autres maladies contagieuses), cabinets d'avocats, ateliers pour professions artisanales, et caetera.

Il ne pourra être toléré dans les locaux privatifs :

- a) aucun atelier pour réparations d'autos et/ou de motos, vélomoteurs et scooters;
- b) aucun café, bar ou dancing ;
- c) aucun établissement insalubre, dangereux, incommode ou immoral ;
- d) aucun établissement qui, par le bruit, l'odeur ou les émanations, pourrait nuire aux voisins ;
- e) aucune réunion publique ;
- f) aucun moteur, à l'exception des moteurs destinés à l'usage ménager et/ou aux activités professionnelles admises dans le complexe ;
- g) aucun professorat de culture physique (sauf au rez de chaussée,) de danse, de chant ou de musique instrumentale ;
- h) aucun surpeuplement.

Plusieurs professions de même nature pourront être exercées dans le complexe .

Toute interprétation des présentes dispositions devra se faire par l'assemblée générale des copropriétaires.

ARTICLE 24.

Les copropriétaires, usufruitiers et occupants à titre quelconque devront toujours occuper le complexe bourgeoisement et honnêtement et l'entretenir en bon père de famille. Ils devront veiller à ce que la moralité et la tranquillité du complexe ne soient à aucun moment troublés par leur fait, celui des membres de leur famille, des gens à leur service et de leurs visiteurs, le cas échéant. Ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, ni aucun travail, de quelque genre qu'il soit, qui seraient de nature à nuire à la solidité du complexe ou à gêner leurs voisins. Ils seront tenus de se conformer, pour tout ce qui ne serait pas prévu dans le présent règlement, aux usages établis dans les maisons bien tenues.

Ils seront tenus de veiller à ce que l'emploi des instruments de musique et des appareils de radio, de télévision ou autres ne puisse incommoder leurs voisins, et ce, quel que soit le moment du jour ou de la nuit .

Tout occupant du complexe voulant donner une réception plus bruyante que la normale est tenu d'en aviser ses voisins immédiats et de prier ses hôtes de s'abstenir de causer tout trouble dans les parties communes.

S'il est fait usage dans le complexe d'appareils électriques produisant des parasites, lesdits appareils devront être munis de dispositifs supprimant les parasites en cause.

L'usager qui désirera être raccordé à la télédistribution ou au réseau téléphonique devra en faire lui-même

la demande à l'organisme compétent et supporter personnellement les frais afférents au raccordement.

ARTICLE 24 BIS.

Le stationnement des véhicules sur l'aire de manoeuvre des voitures est interdit, sauf pendant le temps strictement nécessaire aux chargements et déchargements.

Les usagers devront veiller à effectuer les manoeuvres d'entrée et de sortie des véhicules avec prudence et lenteur, ces manoeuvres étant effectuées sous leur responsabilité civile.

Le dépôt de scooters, vélomoteurs ou motocyclettes dans les emplacements pour voitures peut être autorisé par le gérant, qui veillera à ce que ces véhicules soient entrés et sortis à la main, en vue d'éviter le bruit qui les caractérise.

Il est strictement interdit d'utiliser et de déposer des matières inflammables dans les emplacements pour voitures.

Il est également interdit d'utiliser et de déposer des bonbonnes de gaz dans le complexe.

L'emploi des avertisseurs et échappements libres est strictement interdit dans le complexe.

Afin d'éviter les vols, actes de vandalisme, déprédations, et caetera, toutes les issues du complexe seront fermées après chaque usage.

ARTICLE 24 TER.

Il est formellement interdit de procéder ou de faire procéder à des ventes publiques de meubles, marchandises et caetera, dans et/ou devant le complexe, pour quelque cause que ce soit.

ARTICLE 25.

Les baux consentis pour des biens privatifs du complexe devront contenir l'engagement des preneurs d'occuper les lieux bourgeoisement et honnêtement et de les entretenir en bon père de famille, le tout conformément aux prescriptions du règlement d'ordre intérieur, sous peine de résiliation du contrat, après constatation régulière de fait reprochable.

ARTICLE 26.

Les copropriétaires, usufruitiers et occupants à titre quelconque devront satisfaire à toutes les charges communales, de police ou de voirie, et à tous autres règlements des autorités légales.

ARTICLE 26 BIS.

La présence d'animaux domestiques dans le complexe ne pourra jamais être considérée que comme une simple tolérance. Le gérant pourra toujours en proscrire le maintien, notamment si ces animaux troublent la sécurité, la tranquillité ou le repos des occupants et/ou visiteurs du complexe.

Les dommages ou dégradations que pourraient causer

ces animaux seront à la charge exclusive de ceux qui en ont la garde.

ARTICLE 26 TER.

L'usage de l'ascenseur, ainsi que de tous autres appareils à usage commun éventuels, sera réglementé par l'assemblée générale des copropriétaires.

L'usage de l'ascenseur pour un déménagement est autorisé, étant donné qu'il n'existe pas de potence de déménagement sur la toiture, mais :

a) à la condition d'assurer par des cartons ou des couvertures la protection du plancher et des parois de la cabine ;

et b) à la condition de ne pas entraver l'utilisation normale des autres usagers.

Il est interdit aux enfants de jouer dans l'ascenseur de même que dans les autres locaux communs.

SECTION II.- ASPECT.-

ARTICLE 27.

Il ne pourra être disposé ni linge, ni garde-manger ou autres objets, aux fenêtres et sur les terrasses privées, ni dans les parties communes.

Le placement d'affiches annonçant la vente ou la location de biens privatifs dans le complexe est toutefois autorisé.

De même, il est permis d'apposer sur la porte particulière des locaux privatifs une plaque indiquant le nom et la profession de l'occupant des lieux. De même, tout occupant à titre professionnel pourra apposer une plaque professionnelle dans le hall d'entrée, des enseignes et publicités relatives à son activité, intérieurement, sur ses fenêtres, et une plaque en aluminium ton naturel, de trente-cinq centimètres sur vingt-cinq centimètres au maximum sur un des piliers de l'entrée à rue. Les plaques professionnelles seront placées à l'endroit à désigner par l'Architecte du complexe.

Au cas où le rez-de-chaussée serait affecté à une activité commerciale ou artisanale, son usager sera autorisé à apposer sur ses portes) et vitrine(s), toutes enseignes et publicités relatives à son activité.

Aucun emblème autre que celui du pays ou de la région ne peut être arboré sans l'autorisation du conseil de gérance.

Il est interdit de laisser couler ou rejaillir de l'eau sur les niveaux inférieurs ou sur la partie non bâtie du complexe.

SECTION III.- ENTRETIEN .-

ARTICLE 28.

Les travaux d'entretien aux façades devront être exécutés de manière à maintenir lesdites façades en parfait état de propreté.

Les travaux relatifs aux parties privatives dont l'entretien intéresse l'harmonie du complexe devront être effectués, à ses frais exclusifs, par chaque propriétaire en temps utile, et éventuellement sur l'injonction justifiée du gérant.

SECTION IV.- CONCIERGE :

ARTICLE 29.

Il n'est pas actuellement prévu de concierge dans le complexe.

Si un(e) concierge était installé(e) dans l'avenir, en suite d'une décision de l'assemblée générale des copropriétaires, les frais de son installation, ainsi que ceux de son traitement et de tous ses accessoires, seraient supportés par les copropriétaires proportionnellement au nombre de MILLIEMES leur attribués dans les parties communes. La même répartition serait appliquée dans le cas où l'assemblée générale des copropriétaires déciderait de recourir aux services d'un personnel d'entretien.

SECTION V.- SERVICE ET ADMINISTRATION DU COMPLEXE.

ARTICLE 30.

Un gérant est chargé de la surveillance générale du complexe et de la bonne exécution des travaux et réparations à effectuer aux choses communes, ainsi que la direction éventuelle de la conciergerie et/ou du personnel d'entretien.

Jusqu'à l'expiration de la deuxième année qui suivra celle au cours de laquelle aura lieu la vente du premier bien privatif, le gérant sera la société comparante à l'acte de base du complexe ou toute autre personne ou société de gestion ultérieurement désignée par elle.

A l'expiration du mandat ci-dessus conféré, il sera fait appel, par l'assemblée générale des copropriétaires, aux services d'un gérant, choisi ou non parmi lesdits copropriétaires.

Si le gérant est absent ou défaillant, le copropriétaire titulaire du plus grand nombre de MILLIEMES dans les choses communes, ou, à défaut, le copropriétaire le plus âgé en exerce les fonctions.

Les frais, débours et honoraires du gérant seront à charge des acquéreurs ou futurs acquéreurs de biens privés dans le complexe, proportionnellement au nombre de MILLIEMES leur attribués.

Les contrats et engagements, quels qu'ils soient, conclus entre gérant et fournisseurs quelconques seront obligatoirement pris en charge et continués par l'ensemble des copropriétaires.

En tout état de cause et en toutes circonstances, les contrats et engagements, quels qu'ils soient, conclus par la société comparante à l'acte de base devront être respectés.

Pour la bonne administration du complexe, il existe en outre un conseil de gérance et une assemblée générale des copropriétaires.

a) CONSEIL DE GERANCE :

Le conseil de gérance est constitué par le bureau de l'assemblée générale des copropriétaires, bureau lui-même formé du président de l'assemblée et de deux assesseurs.

Ledit conseil surveille la gestion du gérant, examine ses comptes, fait rapport à l'assemblée générale des copropriétaires, ordonne les travaux et réparations indispensables mais non urgentes, et veille à ce que les dépenses communes soient réduites dans la mesure du possible.

Ledit conseil délibère valablement si deux au moins de ses membres sont présents.

b) ASSEMBLEE GENERALE :

L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration du complexe pour tout ce qui concerne les intérêts communs.

Ladite assemblée n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents ou dûment convoqués. Elle oblige par ses délibérations tous les copropriétaires, qu'ils aient ou non été présents ou représentés, sur tous les points figurant à l'ordre du jour.

Une assemblée générale statutaire se tiendra chaque année, dans le courant du mois d'octobre, dans l'agglomération liégeoise, aux lieu, jour et heure désignés par le gérant ou par celui qui en remplit les fonctions. En dehors de cette réunion statutaire, l'assemblée sera convoquée, à la diligence du gérant, aussi souvent qu'il sera nécessaire ; elle devra l'être en tout cas lorsque la convocation sera demandée au gérant par des copropriétaires titulaires d'un cinquième au moins des parties communes du complexe ; en cas d'inaction du gérant pendant plus de huit jours francs, l'assemblée sera valablement convoquée par un des copropriétaires.

Les convocations sont faites, dix jours francs à l'avance au moins et quinze jours francs à l'avance au plus, par lettres ordinaires. Les délais sont réduits, à cinq jours francs à l'avance au moins et à huit jours francs à l'avance au plus, pour une assemblée à réunir sur seconde convocation.

Les convocations portent l'ordre du jour, lequel est arrêté par celui qui convoque.

Tous les points de l'ordre du jour doivent être indiqués clairement dans les convocations.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points repris à l'ordre du jour.

Il est toutefois loisible aux copropriétaires présents ou représentés de discuter de tous les points non portés à l'ordre du jour, mais les délibérations à leur sujet n'auront pas force obligatoire.

L'assemblée générale se compose de tous les propriétaires.

Si le gérant n'est pas propriétaire, il assistera aux réunions avec voix consultative, mais non délibérative, sauf s'il est mandataire d'un ou de plusieurs propriétaires.

A l'exception du gérant, nul ne peut représenter un propriétaire, s'il n'est lui-même propriétaire ou si, ayant, sur tout ou partie de l'immeuble, un droit réel ou de jouissance, il n'a reçu mandat d'un propriétaire de participer à l'assemblée générale et d'y voter en son lieu et place.

Ce mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il déterminera. A défaut de pareille stipulation, le mandat sera réputé inexistant vis à vis des autres copropriétaires.

Dans le cas où, par suite de l'ouverture d'une succession ou pour une autre cause légale, la propriété d'une portion de l'immeuble se trouverait appartenir soit à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables, ces derniers représentés comme de droit, soit par un ou des usufruitiers et par un ou des nu-propriétaires, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister aux assemblées générales des propriétaires 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 à laquelle il assistera.

Il sera tenu une feuille de présence certifiée par le bureau.

L'assemblée désigne son président à la majorité simple des voix.

Pour la première assemblée, la présidence sera dévolue au propriétaire le plus âgé.

Le bureau est composé du président, assisté de deux assesseurs désignés par l'assemblée.

Le bureau, ainsi formé, désigne un secrétaire, qui peut être le gérant.

Le bureau ainsi formé lors d'une assemblée générale statutaire ou assemblée annuelle constitue le conseil de gérance susvisé, qui reste en fonction jusqu'à l'assemblée annuelle suivante.

Chaque propriétaire dispose d'autant de voix qu'il est titulaire de MILLIEMES dans l'immeuble.

Les délibérations sont prises à la majorité de la moitié des voix des propriétaires présents ou représentés, sauf dans les cas où une majorité plus forte - ou même l'unanimité - est requise par le présent statut ou par le présent règlement d'ordre intérieur.

Lorsque la majorité des quatre-vingts pour cent des voix est requise, elle doit s'entendre non pas comme la majorité des quatre-vingts pour cent des voix présentes ou représentées à l'assemblée générale, mais les quatre-vingts pour cent de l'ensemble des voix (soit 800 sur 1000) les propriétaires défaillants étant considérés comme opposés à la proposition mise au vote.

En règle générale, les décisions relatives à la jouissance des parties communes n'exigent que la majorité de la moitié des voix présentes ou représentées ; 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 quatre-vingts pour cent des voix.

En cas de parité des voix, celles du président de l'assemblée sont prépondérantes.

Pour que l'assemblée puisse valablement délibérer, elle doit réunir, comme membres ayant voix délibérative, plus de la moitié des propriétaires, et ces derniers doivent réunir ensemble plus de CINQ CENTS/MILLIEMES de l'immeuble.

Dans le cas où ces conditions ne sont pas réunies, une nouvelle assemblée est convoquée et délibère valablement, quel que soit le nombre des propriétaires présents ou représentés, sauf dans les cas où une majorité de quatre-vingts pour cent des voix -ou l'unanimité- est requise.

Toutes les délibérations sont constatées dans les procès-verbaux portés dans un registre spécial et signés par le président, les assesseurs et le secrétaire.

Tout copropriétaire peut prendre connaissance et copie du susdit registre, ainsi que des autres archives de gestion, mais sans déplacement et en présence du gérant, qui a la garde du tout.

SECTION VI.- CAISSE COMMUNE - FONDS DE RESERVE.

ARTICLE 31.

Une provision, dont le montant sera déterminé par l'assemblée générale, sera versée par les propriétaires, au prorata des MILLIEMES dont ils sont titulaires, à un compte en banque rubriqué au nom de tous les copropriétaires de l'immeuble, afin de faire face aux dépenses communes courantes.

Le compte dont question sera utilisé par le gérant, sous la surveillance du conseil de gérance.

Un fonds de réserve, dont le montant sera déterminé par l'assemblée générale, sera constitué par les propriétaires, au prorata des MILLIEMES dont ils sont titulaires, afin de faire face au paiement des réparations.

L'assemblée générale déterminera l'utilisation, et le placement éventuel, du fonds dont question.

CHAPITRE IV .

DISPOSITIONS GENERALES - DESACCORD - ARBITRAGE .

ARTICLE 32.

En cas de désaccord entre des copropriétaires ou entre le gérant et un ou des copropriétaires au sujet de l'interprétation du statut réel de l'immeuble ou du règlement d'ordre intérieur, le différend sera soumis à l'arbitrage.

L'arbitre sera désigné, à la requête de la partie la plus diligente, par Monsieur le Juge de Paix compétent, à moins d'accord sur le choix du dit arbitre.

L'arbitre agira en amiable compositeur, dispensé des règles et délais de la procédure.

Les décisions de l'arbitre seront souveraines.

ARTICLE 33.

Le présent règlement général de copropriété est obligatoire pour les propriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui posséderont un droit, de quelque nature qu'il soit, dans l'immeuble.

Une expédition du dit règlement sera annexée dans tous les contrats translatifs de propriété ou de jouissance affectant tout ou partie de l'immeuble.

Toutefois, si cette reproduction littérale était estimée trop onéreuse, les contrats dont question devront contenir la mention expresse que les intéressés ont une parfaite connaissance du dit règlement, par la communication préalable qui leur en a été donnée, qu'ils sont subrogés dans tous les droits et obligations en résultant et qu'ils s'obligent à les respecter et à les faire respecter, en leurs forme et teneur, par tous leurs héritiers, successeurs ou représentants à tous titres, indivisiblement tenus.

ARTICLE 34.

Dans chaque contrat dont question à l'article trente trois ci-dessus, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction dans l'agglomération liégeoise.

A défaut de pareille élection, cette dernière sera, de plein droit, réputée faite dans le complexe.

CHAPITRE V.

DECLARATIONS .

ARTICLE 35.

Les copropriétaires seront censés parfaitement connaître :

a) les dispositions de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre, complétant les dispositions du code civil, relatives à la copropriété, loi à laquelle ils entendent se référer pour tout ce qui n'est pas expressément réglé par les présentes ;