

ACTE DE BASE

L'AN MIL NEUF CENT SEPTANTE-CINQ

Le vingt-huit janvier

Par devant Nous, Maître Jacques WAUTHIER, Docteur en droit, Notaire à la résidence de Liège

A COMPARU

La société anonyme " Société de Constructions et d'Habitations, en abrégé " SO.CO.HA " ayant son siège social à Jemeppe-sur-Meuse, rue Grand Vinâve, n° 27, constituée initialement sous une autre dénomination, suivant acte reçu par Maître Georges MISSON, Notaire à Sclessin-Ougrée, le trente et un mars mil neuf cent quarante-huit, publié aux Annexes du Moniteur belge du vingt-trois avril suivant sous le numéro 7.315. Les statuts de la dite société ont été modifiés aux termes de plusieurs actes reçus par le Notaire Jacques WAUTHIER, Notaire à Liège respectivement les vingt-huit mai mil neuf cent soixante-deux, dix-huit février mil neuf cent soixante-cinq, vingt-neuf décembre mil neuf cent soixante-cinq et vingt-quatre février mil neuf cent soixante-neuf, publiés aux dites annexes des quinze juin mil neuf cent soixante-deux sous le numéro 17.345, trois mars mil neuf cent soixante-cinq sous le numéro 4.197, quinze janvier mil neuf cent soixante-six sous le numéro 1377 et quatorze mars mil neuf cent soixante-neuf sous le numéro 449-5.

Ici représentée par: Monsieur Arthur KINET, Administrateur délégué demeurant à Amay, agissant en vertu des pouvoirs lui conférés par le Conseil d'Administration en date du vingt-neuf décembre mil neuf cent septante, publié aux Annexes du Moniteur belge du cinq février mil neuf cent septante et un sous le numéro 435-10.

Laquelle société, représentée comme dit est, nous a exposé ce qui suit:

1. En date du dix-huit septembre mil neuf cent soixante-neuf, elle a fait dresser par le Ministère du Notaire soussigné, l'acte de base d'un complexe immobilier dénommé " Résidence LES BOULEVARDS " et " Résidence FERRER " édifié sur un terrain sis à Jemeppe-sur-Meuse, à l'angle de l'Avenue Général Leman et de la rue F. Ferrer, cadastré ou l'ayant été section B n° 950/B 8 et 950/C 8. Le dit acte a été transcrit au troisième bureau des Hypothèques à Liège le vingt-deux septembre mil neuf cent soixante-neuf volume 2352 numéro 20.

2. Aux termes du dit acte, elle s'est réservée le droit de modifier la disposition des locaux pour autant toutefois que la modification apportée ne porte pas atteinte aux droits acquis par des tiers.

Cet exposé fait, la société comparante, représentée comme dit est, a déclaré vouloir modifier la disposition du rez-de-chaussée et du sous-sol de la Résidence tel que prévu initialement dans l'acte de base susvanté comme suit, conformément aux plans ci-annexés:

CHAPITRE I.

DESCRIPTION DU COMPLEXE.

Résidence " FERRER "

A. Au niveau du rez-de-chaussée et sous-sol.

a- "Appartement A" cent quarante et un millièmes

141/1000

b- Local dénommé "Bureau" cent vingt millièmes

120/1000

c- Partie du local en sous-sol dénommé "Ré- serves Magasins" avec entrée indépendante au rez-de-chaussée et escalier privé cent nonante millièmes

190/1000

d- "Appartement B" (120 m² 40 dm²) (partie de 15 m² 40 dm² dans la Résidence des Ferrer) trente et un millièmes.

31/1000

Total: Quatre cent quatre-vingts millièmes

489/1000

DONT ACTE

Fait et passé à Liège

Lecture faite, le représentant de la Société a signé avec Nous Notaire.

Suivent les signatures

Enregistré à Liège. D. le 29 Janvier 1975.

Vol. 98 Fol. 35 Case 6 deux rôles sans renvoi

Reçu: cent cinquante francs (150.)

Le Receveur: G. HUBERT.

POUR COPIE CONFORME.

NOTAIRE

Section A - UN SOUS-SOL étant:

1. **Des parties communes:** inchangé
2. **Des parties privatives:** étant :
 - A. les caves privatives numérotées 1 à 32
 - B. deux locaux dénommés " Cave Brasserie " attenants avec le local " Magasin 1 " au rez-de-chaussée)
 - C. Un grand local dénommé " Réserves Magasins " d'une superficie approximative de trois cent quarante-quatre mètres carrés quarante décimètres carrés se trouvant sous les deux Résidences.

Section B - UN REZ-DE-CHAUSSÉE étant:

I. " Résidence LES BOULEVARDS "

1. **Des parties communes** étant: Il y a lieu d'ajouter au texte initial qui est donc inchangé: une cour intérieure (à l'usage exclusif des appartements A et B qui en supporteront seuls l'entretien.
2. **Des parties privatives** étant:
 - a- un local à usage de bureaux ou magasins dénommé " MAGASIN 2 " comprenant une pièce à front de l'Avenue Leman, un W.C., une porte d'entrée particulière, ainsi qu'une grande pièce arrière d'une superficie approximative de nonante-quatre mètres carrés septante-cinq décimètres carrés.
 - b- Un local à usages divers, repris au plan sous lettres A B C D E F d'une superficie approximative de trente mètres carrés cinquante décimètres carrés pouvant lui-même être divisé ou joint au " MAGASIN 2 " pour former avec ce dernier un ensemble d'une superficie approximative de cent vingt-cinq mètres carrés vingt-cinq décimètres carrés.
 - c - Un local à usage de Café Brasserie, magasins et ou bureaux dénommé " MAGASIN 1 " faisant angle avec l'Avenue Leman et la rue Ferrer, comprenant une entrée indépendante, les locaux utilités et les locaux dénommés " Caves Brasseries " en sous-sol y attenants, d'une superficie approximative de Cent vingt-huit mètres carrés en ce compris en sous-sol les deux " Caves Brasseries "
 - d -Un appartement dénommé " appartement B " comprenant un hall d'entrée, une salle de séjour en façade, une cuisine, une salle de bains installée, un W.C., deux chambres à coucher numérotées un et deux, un hall de nuit, une cour débarras, le tout d'une superficie approximative de cent vingt mètres carrés quarante décimètres carrés, à prendre dans la Résidence " LES BOULEVARDS " à concurrence de plus ou moins cent et cinq mètres carrés et dans la Résidence " FERRER " à concurrence de plus ou moins quinze mètres carrés quarante décimètres carrés.

II. " Résidence FERRER "

1. **Des parties communes** : inchangé.
2. **Des parties privatives** étant:

- a- un appartement dénommé " appartement A " comprenant: un hall d'entrée, une salle de séjour et une cuisine en façade une salle de bains installée avec W.C., un débarras, une chambre à coucher avec une grande alcôve, d'une superficie approximative de septante mètres carrés cinquante décimètres carrés.
- b- Un local situé dans le fond du bâtiment et dénommé " Bureau comprenant une grande pièce pouvant être cloisonnée et une toilette privative ayant accès au hall commun d'une superficie approximative de soixante-trois mètres carrés quarante décimètres carrés.
- c- Une entrée indépendante à front de la rue Ferrer avec escalier donnant accès directement au local privatif du sous-sol dénommé " Réserves Magasins " d'une superficie totale approximative de trois cent quarante quatre mètres carrés quarante décimètres carrés (Réserves Magasins comprises)

CHAPITRE II - STIPULATIONS ET REGLES DIVERSES.

Paragraphe B - Réunion des biens privatifs.

Il y a lieu d'ajouter le paragraphe suivant:

- d- les appartements ou autres locaux du rez-de-chaussée pourront être réunis et traités en un bien unique.

CHAPITRE III - DIVISION DU COMPLEXE.

TABIEAU DES QUOTITES.

Résidence " LES BOULEVARDS "

A. Niveau du rez-de-chaussée et sous-sol		
a- Local dénommé " MAGASIN 2 ": trois cent septante neuf/dix millièmes		379/10.000
b- Local " A B C D E F ": cent vingt-deux/dix millièmes		122/10.000
soit ensemble: cinq cent un/dix millièmes.		
c- Local " MAGASIN 1 " avec local "Caves Brasserie" en sous-sol :trois cent no-		
nante/dix millièmes		390/10.000
d- " Appartement B " (120 m2 40)		
(partie de 105 m2 dans la Résidence		
"Les Boulevards " quatre cent vingt/dix millièmes		420/10.000
e- Partie du local en sous-sol dénommé		
"Réserves Magasins " avec entrée indé-		
pendante au rez-de-chaussée et esca-		
lier privé:cent quarante cinq/dix mil-		
lièmes		145/10.000
Total: Mille quatre cent cinquante six/dix millièmes		1.456/10.000

" RESIDENCE LES BOULEVARDS " et " RESIDENCE FERRER "

ACTE DE BASE
=====

Table des Matières

	<u>Page</u>
Société comparante	1
Exposé	1
<u>Chapitre I : Plans du Complexe</u>	4
<u>Description du Complexe</u>	5
<u>Chapitre II : Stipulations et Règles diverses</u>	8
Paragraphe A - Remarques diverses	8
Paragraphe B - Réunion de biens privés	9
Paragraphe C - Réunion de parties communes	10
Paragraphe D - Edification d'étages supplémen- taires	10
<u>Chapitre III : Division du Complexe</u>	11
<u>Tableau des quotités</u>	11
- " Résidence Les BOULEVARDS "	12
- " Résidence FERRER "	13
<u>Chapitre IV : Règles relatives à la vente des biens privés à construire</u>	13
Paiements	16
Réception des parties privées	16
Remarques	16

<u>Chapitre V</u>		17
Paragraphe I	- Réserve de mitoyenneté	17
Paragraphe II	- Servitudes diverses	18
Paragraphe III	- Hypothèque éventuelle	18
Paragraphe IV	- Règlement Général de Copropriété	19
Paragraphe V	- Renonciation à accession	19
Paragraphe VI	- Frais	20
Paragraphe VII	- Dispense d'inscription	20
Paragraphe VIII	- Election de domicile	20
Paragraphe IX	- Certificat d'état civil	20

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE-NEUF,
le dix-huit septembre.

Devant Nous, Maître Jacques WAUTHIER, Notaire à Liège,

A COMPARU :

La Société Anonyme " Société de Constructions et d'Habitations ", en abrégé " SO.CO.HA ", ayant son siège social à Jemeppe-sur-Meuse, rue Grand Vinâve, numéro 27; constituée initialement sous une autre dénomination, suivant acte reçu par Maître Georges MISSON, Notaire à Scles-sin-Ougrée, le trente et un mars mil neuf cent quarante-huit, publié aux Annexes du Moniteur Belge du vingt-trois avril suivant, sous le numéro 7.315. Les statuts de la dite Société ont été modifiés aux termes de plusieurs actes reçus par le Notaire Jacques WAUTHIER, soussigné, respectivement les vingt-huit mai mil neuf cent soixante-deux, dix-huit février mil neuf cent soixante-cinq, vingt-neuf décembre mil neuf cent soixante-cinq et vingt-quatre février mil neuf cent soixante-neuf, publiés aux dites Annexes des quinze juin mil neuf cent soixante-deux sous le numéro 17.345, trois mars mil neuf cent soixante-cinq sous le numéro 4.197, quinze janvier mil neuf cent soixante-six sous le numéro 1.377 et quatorze mars mil neuf cent soixante-neuf sous le numéro 449-5.

Ici représentée par :

- Monsieur Roger PLOMTEUX, Secrétaire, demeurant à Scles-sin-Ougrée, rue Côte d'Or, numéro 173.
- Monsieur Arthur KINET-POLEUR, Entrepreneur, demeurant à Amay, rue de Biber, numéro 24.

Tous deux Administrateurs de la dite Société, agissant en vertu des Statuts.

LAQUELLE Société comparante a préalablement exposé ce qui suit :

La Société Anonyme " Brasserie de la Chasse Royale ", en néerlandais " Brouwerij Chasse Royale ", dont le siège social est établi à Auderghem, Chaussée de Wavre, numéro 1140, est propriétaire d'un immeuble à usage industriel et de dépôt, actuellement démolì, sis à Jemeppe-sur-Meuse, angle de l'Avenue Général Leman et de la rue F. Ferrer, cadastré ou l'ayant été Section B numéros 950/B8 et 950/C8, pour une contenance cadastrale de cinq cent septante mètres carrés, pour lui avoir été apporté par la Société Anonyme " Brasserie HACHA ", à Jemeppe-sur-Meuse, aux termes d'un acte reçu par Maître André SCHEYVEN, Notaire à Bruxelles, en date du vingt-neuf avril mil neuf cent soixante-huit, transcrit à Liège III le vingt-six juillet mil neuf cent soixante-huit, volume 2216 numéro 27.

La Société Anonyme " Brasserie HACHA " le possédait, pour lui avoir été apporté par Messieurs Henri-Jacques-Joseph-Isidore HACHA, Isidore-Pierre-Jacques-Joseph HACHA et Auguste-Pierre-Jacques-Joseph HACHA, tous de Jemeppe-sur-Meuse, suivant procès-verbal dressé par Maître Adolphe DETIENNE, Notaire à Liège, le quinze juillet mil neuf cent soixante, transcrit à Liège III le vingt-six juillet mil neuf cent soixante, volume 1220 numéro 1.

Les conjoints HACHA, ci-avant nommés, le possédaient depuis plus de trente ans.

Aux termes d'un acte reçu par le Notaire Jacques WAUTHIER, soussigné, en date du vingt-neuf novembre mil neuf cent soixante-huit, transcrit à Liège III le neuf décembre mil neuf cent soixante-huit, volume 2255 numéro 34, la Société Anonyme " Brasserie de la Chasse Royale ", prénommée, a autorisé la Société comparante à édifier sur le terrain susdécrit un complexe immobilier à propriétés privatives multiples bien connu d'elle, régi par l'article 577 bis du Code Civil, relatif à la division horizontale de la propriété et à l'indivision forcée.

Aux termes du même acte, la Société Anonyme " Brasserie de la Chasse Royale " a renoncé expressément, en faveur de la Société comparante, au droit d'accession immobilière sur les constructions, plantations et ouvrages que cette der-

nière établirait sur la dite propriété.

Elle a également placé le terrain devant servir d'assise à ces constructions et ouvrages, sous le régime de l'indivision forcée en vue de l'affecter, à titre de partie commune du complexe à édifier, dans les conditions qui seraient prévues au statut immobilier.

Elle s'est engagée au surplus à céder aux futurs propriétaires privés, au fur et à mesure de leurs acquisitions, les quotités de terrain afférentes, en tant que partie commune de l'immeuble, aux quotités privatives acquises respectivement par eux.

- III -

En vertu des autorisation et renonciation ci-dessus rappelées, la Société comparante entreprend l'édification sur la propriété prédécrite d'un complexe immobilier dénommé " Résidence Les BOULEVARDS " et " Résidence FERRER " soumis au régime de la division horizontale de la propriété et de la copropriété forcée.

Les plans de la construction sont l'oeuvre du Groupe l'Equerre, à Liège, rue des XXII, numéros 16 et 20. Ils ont été soumis et ont reçu l'approbation des Services compétents de la Commune de Jemeppe-sur-Meuse, en date du dix juin mil neuf cent soixante-neuf.

- IV -

Désirant opérer la division horizontale de la propriété, la Société comparante a décidé de placer le complexe sous le régime de la copropriété et de le doter d'un statut immobilier.

ACTE DE BASE

=====

CET EXPOSE FAIT et dans le but de permettre la réalisation juridique des projets formés et toutes opérations ju-

ridiques futures concernant les parties constitutives de l'immeuble à ériger, la Société comparante aux présentes, par l'organe de ses mandataires et représentants, a déclaré :

- 1 . Placer le terrain prédécrit sous le régime de la copropriété forcée et de l'indivision permanente.
- 2 . Vouloir procéder, par le présent acte et ses annexes, à la division des Résidences en parties privatives, destinées à devenir propriétés privées, et en parties communes, destinées à la copropriété.

Le tout, en exécution de l'article 577 bis du Code Civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre).

Par l'effet de ces déclarations et en exécution de l'article 577 du Code Civil, il est créé des biens privés formant des fonds distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs et par décès, ou de tous autres contrats. Chacun de ces biens privés comprend une partie en propriété privative et exclusive et une quote-part dans les parties communes de l'immeuble en état de copropriété et d'indivision forcée.

En conséquence, chaque bien privatif - tel qu'il sera définitivement délimité et déterminé dans l'acte notarié constituant le titre de propriété de son acquéreur - constituera une entité juridique dans le chef de son propriétaire et comprenant, en un ensemble indivisible, les parties en propriété privative et exclusive proprement dites et, comme accessoire, la fraction ci-après fixée dans les parties communes.

Il en résulte que l'aliénation d'un bien privatif emporte nécessairement aliénation simultanée de la partie privative proprement dite et de la quotité des parties communes qui en sont l'accessoire. De même l'hypothèque et tout autre droit réel grevant un bien privatif, grevent à la fois la partie en propriété privative et exclusive et la quotité des parties communes qui y sont inséparablement attachées.

EN CONSEQUENCE, il a été stipulé et décidé ce qui suit :

CHAPITRE I : PLANS DU COMPLEXE

La Société comparante annexe aux présentes une copie, certifiée conforme par le Groupe l'Equerre, des plans ci-après de l'immeuble à édifier :

- Plan du sous-sol.
- Plan du rez-de-chaussée.
- Plan des façades.
- Plan type des premier et deuxième étages.
- Plan type du troisième au huitième étage.
- Plan des toitures.

DESCRIPTION DU COMPLEXE

D'après les plans susvisés, le complexe comprendra deux Résidences dénommées " Résidence Les BOULEVARDS " et " Résidence FERRER " qui s'étendront sur la parcelle de terrain prédécrite, d'une superficie mesurée, suivant plan ci-annexé, de cinq cent septante-deux mètres carrés soixante-sept décimètres carrés.

Section A - UN SOUS-SOL, comprenant :

1 . Des parties communes, étant :

le local chaufferie avec la chaudière d'alimentation et le tank à mazout; les trois locaux vide-poubelles; le local destiné à contenir les compteurs à électricité, eau et gaz; le local destiné à contenir la cabine du transformateur d'énergie électrique; les escaliers; la gaine des deux ascenseurs, les gaines pour canalisations, chutes, aéras et conduits de fumées; tous les accès, sas et dégagements.

2 . Des parties privatives, étant :

les caves privatives numérotées 1 à 32 et les locaux intitulés " Réserves Magasins ".

Section B - UN REZ-DE-CHAUSSEE, comprenant :

I - " Résidence Les BOULEVARDS " :

1 . Des parties communes, étant :

l'entrée principale à front de l'Avenue du Général Leman, le hall commun d'accès aux escaliers et aux ascenseurs; les escaliers et les gaines des ascenseurs; les gaines pour canalisations, chutes, aéras, conduits de fumées.

2 . Des parties privatives, étant :

des locaux à usage de bureaux ou de magasins, comprenant : une pièce en façade avec porte d'entrée particulière à front de l'Avenue du Général Leman, d'une superficie approximative de quatre cent septante-sept mètres carrés nonante-quatre décimètres carrés, en ce compris le local dénommé " Réserve " en sous-sol y attenant.

II - " Résidence FERRER " :

1 . Des parties communes, étant :

l'entrée principale à front de la rue Ferrer, un hall d'accès vers l'escalier desservant les appartements, un vide-poubelles.

2 . Des parties privatives, étant :

des locaux à usage de bureaux ou de magasins, comprenant : une pièce en façade avec porte d'entrée particulière à front de la rue Ferrer, d'une superficie approximative de deux cent septante-quatre mètres carrés, en ce compris le local dénommé " Réserve " en sous-sol y attenant.

Section C - NIVEAUX DES PREMIER ET DEUXIEME ETAGES,
comprenant chacun :

I - " Résidence Les BOULEVARDS " :

1 . Des parties communes, étant :

les halls ou paliers d'accès aux ascenseurs et aux escaliers; les gaines des ascenseurs; les escaliers; les gaines pour canalisations, conduits de fumées, chutes et aéras.

2 . Des parties privatives, étant à chaque niveau :

quatre appartements : Types A - B - C - D, comprenant

chacun : un hall d'entrée; une salle de séjour en façade; une cuisine; un vide-poubelles; une salle de bain installée; un W.C.; deux chambres à coucher numérotées 1 et 2. Les dits appartements ayant une superficie approximative : Type A, quatre-vingt-quatre mètres carrés; Type B, quatre-vingt-cinq mètres carrés quatre-vingt-six décimètres carrés; Type C, nonante-six mètres carrés; Type D, quatre-vingt-six mètres carrés.

II - " Résidence FERRER " :

1 . Des parties communes, étant :

un escalier et palier d'accès; la gaine pour canalisations.

2 . Des parties privatives, étant à chaque niveau :

deux appartements : Types E et F, comprenant :

Type E : un hall d'entrée; une cuisine; un débarras; une salle de bain équipée; un W.C.; une salle de séjour en façade; deux chambres à coucher numérotées 1 et 2. Le dit appartement ayant une superficie approximative de septante-neuf mètres carrés vingt et un décimètres carrés.

Type F : idem que le Type E, mais avec une chambre à coucher. Le dit appartement ayant une superficie approximative de soixante-huit mètres carrés quatre-vingt-six décimètres carrés.

Section D - NIVEAUX DU TROISIEME AU HUITIEME ETAGE

(uniquement en ce qui concerne la
" Résidence Les BOULEVARDS "),
comprenant chacun :

Les parties communes et les parties privatives sont identiques à celles décrites ci-dessus à la Section C - Niveaux des premier et deuxième étages de la " Résidence Les BOULEVARDS ".

Section E - NIVEAU DE LA TOITURE :

Des parties communes, étant :

l'ossature en béton armé de la toiture; les souches des cheminées et aéras; les cabanons et les machineries des ascenseurs; éventuellement, les antennes de radio et de télévision.

CHAPITRE II : STIPULATIONS ET REGLES DIVERSES

Paragraphe A - REMARQUES DIVERSES.

a - Les superficies privatives exprimées ci-avant sont prises entre axes mitoyens.

b - En principe, une cave sera rattachée à chacun des biens privatifs, sauf dans le cas des appartements de Types E et F.

Toutefois, la Société Anonyme " SO.CO.HA " se réserve le droit de ne pas attribuer de cave à certains appartements ou d'en attribuer plusieurs au même appartement, ou d'en attribuer un certain nombre pour les besoins communs. L'affectation de plusieurs caves à un même bien privatif ou l'absence d'affectation de cave, ne modifie en rien la quotité en copropriété du bien privé ou doté de plusieurs caves.

c - La Société Anonyme " SO.CO.HA " se réserve, si la Commune de Jemeppe-sur-Meuse donnait son autorisation à ce sujet, la faculté d'ériger un ou plusieurs étages d'appartements supplémentaires.

d - Dans tous les cas où l'usage de l'abri normalement prévu par les Règlements serait rendu nécessaire, toutes les caves seront réservées à cet effet, comme prescrit par les règlements communaux.

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

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

f - Le complexe est constitué par deux Résidences dénommées " Résidence Les BOULEVARDS " et " Résidence FERRER ".

- g - La construction des Résidences est régie par le cahier contenant l'état descriptif des parties privatives et des matériaux à employer, la description générale des travaux et la description des parties communes, dressé par le Groupe l'Equerre, à Liège; ce cahier n'est pas de statut réel et n'a qu'une utilité temporaire; un exemplaire de celui-ci est déposé au rang des minutes du Notaire Jacques WAUTHIER, soussigné, en date de ce jour; un exemplaire du dit cahier des charges sera remis à chaque acquéreur de bien privatif lors de son acquisition, ce qu'il devra reconnaître expressément dans le dit acte.
- h - Sous réserve de l'accord du Constructeur, l'Architecte de l'immeuble aura le droit, en cours de construction, d'apporter les changements qu'il jugerait nécessaires ou utiles et de remplacer certains matériaux par d'autres de qualité égale ou supérieure et de valeur esthétique équivalente.

Ces changements ne pourront avoir pour effet de diminuer la solidité de l'immeuble ou d'entraîner, pour les parties privatives, des différences de mesures de plus de cinq pour cent.

Paragraphe B - REUNION DE BIENS PRIVATIFS.

Pour autant qu'ils appartiennent au même propriétaire et dans chaque Résidence prise séparément :

- a - Les appartements constitutifs d'un étage, ou deux appartements d'un étage, peuvent être réunis et traités en un appartement unique.
- b - La réunion d'un appartement avec l'appartement correspondant de l'étage supérieur ou de l'étage inférieur peut également être effectuée, de manière à former un appartement du TYPE DUPLEX.
- c - Il en est de même de la réunion d'un appartement du premier étage avec les locaux à usage de magasin du rez-de-chaussée.

Ces réunions se feront sur avis favorable de la Société Anonyme " SO.CO.HA ", suivant les directives de l'Architecte, pour autant que l'état des constructions le permette et aux frais exclusifs du propriétaire intéressé.

Paragraphe C - REUNION DE PARTIES COMMUNES.

Si, dans l'avenir, le programme de construction de la Société Anonyme " SO.CO.HA " venait à comporter l'édification d'immeubles joignants, la dite Société 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; la Société Anonyme " SO.CO.HA " déterminera, dans ce cas, la répartition entre tous les usagers des charges d'entretien et de réparation de ces parties d'usage commun.

Paragraphe D - EDIFICATION D'ETAGES SUPPLEMENTAIRES.

La Société Anonyme " SO.CO.HA " se réserve, si la Commune de Jemeppe-sur-Meuse donnait son autorisation à ce sujet d'augmenter le nombre des étages des Résidences.

Dans le cas où cette éventualité se réaliserait, il est stipulé, dès à présent et pour lors :

- a - que les quotités afférentes à chaque propriété privative dans la copropriété, telles que ces quotités sont déterminées ci-après, seront modifiées, de même que la contribution aux charges communes propres afférentes à chacune de ces propriétés;
- b - que la construction d'un nombre supérieur d'étages ne modifiera pas en tout cas la division en dix mille/dix millièmes des parties communes; elle entraînera seulement une modification, par voie de réduction proportionnelle, des quotités afférentes à chaque propriété privative dans la copropriété, réduction que la Société Anonyme " SO.CO.HA " se réserve exclusivement le droit de fixer;
- c - que les quotités des propriétés privatives dans la copropriété seront, en ce cas, révisées et souverainement fixées par la Société Anonyme " SO.CO.HA " qui se réserve exclusivement ce droit, dans l'acte qui constatera définitivement le nombre d'étages de l'immeuble et les modifications apportées par voie de conséquence au statut immobilier;
- d - que les copropriétaires devront, si besoin en est, apporter leur concours à cet acte et, qu'en tout état de cause, la modification survenue au nombre d'étages et

aux quotités en copropriété de chaque propriété privative n'entraînera pas une modification quelconque, soit en plus, soit en moins, des prix payés par les propriétaires lors de leurs acquisitions.

CHAPITRE III : DIVISION DU COMPLEXE

- I - En vue de la réalisation en propriétés privatives distinctes des bureaux, magasins et appartements constituant la " Résidence Les BOULEVARDS " et la " Résidence FERRER ", la Société Anonyme " SO.CO.HA " déclare opérer comme suit la division du complexe : l'immeuble comprendra des parties privatives ainsi que des parties communes.

Ces diverses parties privatives et communes ont été décrites au CHAPITRE PREMIER des présentes et seront également précisées au Règlement Général de Copropriété ci-annexé.

- II - A chacun des biens privatifs constitutifs, sera attachée une quotité dans les parties communes de chaque Résidence.
- III - La détermination de ces quotités, entraînant en principe la fixation des droits, avantages et charges de chaque bien privatif dans les dites parties communes, est faite forfaitairement et séparément pour chacune des deux Résidences.

Les parties communes des Résidences, comprenant notamment l'assiette des Résidences proprement dites, d'une superficie de cinq cent septante-deux mètres carrés soixante-sept décimètres carrés, sont divisées en dix mille/dix millièmes en ce qui concerne la " Résidence Les BOULEVARDS " et en mille/millièmes en ce qui concerne la " Résidence FERRER ".

TABLEAU DES QUOTITES

" Résidence Les BOULEVARDS " :

A - Niveau du rez-de-chaussée :

Locaux à usage de bureaux ou magasins
avec en sous-sol le local " Réserves
Magasins " :
mille quatre cent cinquante-six/dix
millièmes,

1.456/10.000

B - Niveaux des étages un à huit inclus :

Appartements de Type A :

dénommés, selon l'étage, A/1 avec la
cave 1, A/2 avec la cave 2, A/3 avec
la cave 3, A/4 avec la cave 4, A/5
avec la cave 5, A/6 avec la cave 6,
A/7 avec la cave 7, A/8 avec la ca-
ve 8 :

chacun : deux cent cinquante-cinq/dix
millièmes;

soit ensemble : deux mille quarante/
dix millièmes,

2.040/10.000

Appartements de Type B :

dénommés, selon l'étage, B/1 avec la
cave 9, B/2 avec la cave 10, B/3 avec
la cave 11, B/4 avec la cave 12, B/5
avec la cave 13, B/6 avec la cave 14,
B/7 avec la cave 15, B/8 avec la ca-
ve 16 :

chacun : deux cent soixante et un/dix
millièmes;

soit ensemble : deux mille quatre-
vingt-huit/dix millièmes,

2.088/10.000

Appartements de Type C :

dénommés, selon l'étage, C/1 avec la
cave 17, C/2 avec la cave 18, C/3 a-
vec la cave 19, C/4 avec la cave 20,
C/5 avec la cave 21, C/6 avec la cave
22, C/7 avec la cave 23, C/8 avec la
cave 24 :

chacun : deux cent nonante et un/dix
millièmes;

soit ensemble : deux mille trois cent
vingt-huit/dix millièmes,

2.328/10.000

Appartements de Type D :

dénommés, selon l'étage, D/1 avec la

cave 25, D/2 avec la cave 26, D/3 avec la cave 27, D/4 avec la cave 28, D/5 avec la cave 29, D/6 avec la cave 30, D/7 avec la cave 31, D/8 avec la cave 32 :	
chacun : deux cent soixante et un/dix millièmes;	
soit ensemble : deux mille quatre-vingt-huit/dix millièmes,	2.088/10.000
<u>AU TOTAL : DIX MILLE/DIX MILLIEMES,</u>	<u>10.000/10.000</u>
<u>" Résidence FERRER " :</u>	
<u>A - Niveau du rez-de-chaussée :</u>	
Locaux à usage de bureaux ou magasins : quatre cent quatre-vingt-deux/millièmes,	482/1.000
<u>B - Niveaux des étages un et deux :</u>	
<u>Appartements de Type E :</u>	
dénommés, selon l'étage, E/1 et E/2 : chacun : cent trente-neuf/millièmes;	
soit ensemble : deux cent septante-huit/millièmes,	278/1.000
<u>Appartements de Type F :</u>	
dénommés, selon l'étage, F/1 et F/2 : chacun : cent vingt/millièmes;	
soit ensemble : deux cent quarante/millièmes,	240/1.000
<u>AU TOTAL : MILLE/MILLIEMES,</u>	<u>1.000/1.000</u>

CHAPITRE IV : REGLES RELATIVES A LA VENTE

DES BIENS PRIVATIFS A CONSTRUIRE

Le complexe à ériger par la Société Anonyme " SO. CO.HA " est destiné à être vendu par biens privatifs, tels qu'ils sont déterminés ci-avant; chacun de ces biens possédant une quote-part dans les parties communes précisées au CHAPITRE III ainsi qu'il vient d'être dit.

" SO.CO.HA " procèdera à la vente des biens privatifs construits et parachevés, ou des biens privatifs en cours de construction.

Dans le cas où la vente portera sur les biens privatifs 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'amateur acquerra les quotités du sol afférentes au bien privatif acquis.
- 2 . La détermination exacte des biens privatifs 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'au Règlement Général de Copropriété.
- 3 . Le prix de vente du bien privatif comprenant le coût de la construction et du parachèvement de celui-ci, en ce compris la quotité des parties communes y attachées, sera également fixé à ce moment; ce prix, qui comprendra les honoraires de l'Architecte, sera établi compte tenu de la réserve de mitoyenneté au profit de " SO. CO.HA " et constituera un forfait absolu.
- 4 . L'acquéreur contractant en cours de construction, devra payer, lors de la signature de l'acte authentique d'achat, la contre-valeur des travaux déjà exécutés à ce moment, concernant le bien acquis, en même temps que le prix de la quotité de terrain y attachée, le tout sous déduction des acomptes déjà versés.
- 5 . " SO.CO.HA " devra construire, ce à quoi il s'engage expressément, au minimum sur la base du cahier descriptif susvanté établi par le Groupe l'Equerre 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 privés, à l'occasion de son acquisition, ce qu'il devra reconnaître expressément dans le dit acte.

- 6 . " SO.CO.HA " s'engage, dès maintenant, y obligeant solidairement ses ayants-cause, à construire et parachever les Résidences suivant les plans et cahier descriptif susvisés, de la manière suivante :

a) Les biens privés " appartements " :

dans les cinq cents jours de travail effectif, à partir du quinze juin mil neuf cent soixante-neuf.

b) Les locaux à usage de " bureaux " ou de " magasins " :

du rez-de-chaussée : dans les délais à convenir avec les acquéreurs, dans la mesure des modifications ou aménagements apportés aux dits locaux.

c) Les parties communes :

dans le délai de six mois, à compter de l'achèvement du dernier bien privé.

Toutefois, ces délais d'achèvement seront prolongés du nombre de jours perdus par suite de cas fortuits ou de force majeure (grève générale ou partielle, 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 privés, 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 " SO.CO.HA ", laquelle se reconnaît responsable envers les autres propriétaires de la défaillance d'un de ses contractants.
- 8 . La cessation de l'activité de l'entrepreneur général, quelle qu'en soit la cause, ne mettra pas fin au contrat intervenu; ses héritiers, ayants-cause et ayants-droit à tous titres devront prendre les mesures nécessaires pour assurer l'exécution du contrat,

PAIEMENTS :

Les acquéreurs d'un bien privatif verseront à " SO.CO.HA " le montant du prix convenu, au fur et à mesure de l'avancement des travaux, suivant l'échelle des paiements prévue dans l'acte de vente.

Les versements appelés sont exigibles dans les quinze jours de leur exigibilité; toutes sommes appelées seront productives de plein droit et sans mise en demeure, jusqu'au paiement intégral, d'un intérêt au taux de sept pour cent l'an, net de tous impôts, sans préjudice à toutes inscriptions hypothécaires que " SO.CO.HA " serait autorisée à requérir sur les biens vendus au propriétaire défaillant.

RECEPTION DES PARTIES PRIVATIVES :

Si, dans les six mois de la rédaction du procès-verbal de réception provisoire, les acquéreurs n'ont pas signalé à l'Architecte, par pli recommandé, 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 de plein droit.

L'occupation des biens privatifs ne pourra se faire avant la réception provisoire de ceux-ci, sauf à l'acquéreur à dégager l'Architecte et " SO.CO.HA " de toutes responsabilités, pour troubles de jouissance ou autres.

Cette occupation prématurée vaudra de plein droit acceptation pure et simple de la réception provisoire.

REMARQUES :

- 1 - Ne pourront être considérés comme entravant une réception, la nécessité de retouches à l'un ou l'autre élément ou le fait que les essais de chauffage doivent être postposés à une saison plus favorable pour être probants.
- 2 - Au moment de la mise à disposition des locaux, les divers matériaux 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 menuiseries soient constatées après un laps

de temps plus ou moins long. A la réception définitive, ces fissures sont corrigées une fois par le Constructeur.

- 3 - Pour le cas où des retouches devraient être faites, le procès-verbal de réception définitive sera remplacé par un procès-verbal de réception provisoire, mentionnant les manquants, et la réception définitive sera acquise par l'exécution correcte des travaux restant à effectuer, ce dont l'Architecte dressera le constat.
- 4 - Les frais de chauffage accéléré de l'immeuble, en vue de son assèchement, seront à charge des acquéreurs de biens privés.
- 5 - La pose des compteurs privés d'électricité, de gaz et d'eau sera à la charge exclusive des acquéreurs de biens privés.
- 6 - Les copropriétaires ont l'obligation de placer des humidificateurs sur les radiateurs de leurs biens privés, de façon à obtenir et à maintenir une hygrométrie parfaite de leurs locaux et d'éviter ainsi le travail des parquets et menuiseries dû à l'assèchement de l'air.

CHAPITRE V

Paragraphe I - RESERVE DE MITOYENNETE.

La Société Anonyme " SO.CO.HA " se réserve le droit exclusif de percevoir, à l'avenir, le prix de la mitoyenneté des murs pignons et de clôtures à édifier à cheval sur les limites séparant le terrain d'assiette du complexe des fonds limitrophes, dans la mesure où ces mitoyennetés n'appartenaient pas déjà aux immeubles démolis.

Cette réserve a uniquement pour but de permettre à " SO.CO.HA " de toucher, à son profit exclusif, l'indemnité qui sera due par le constructeur sur les terrains voisins, qui voudraient faire usage de ces murs.

En conséquence, " SO.CO.HA " aura le droit de procéder seule au mesurage, à l'estimation et au transfert de

ces mitoyennetés, d'en toucher le prix et d'en délivrer quittance.

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 leur concours dès qu'ils en seraient requis, et sans frais pour eux.

Paragraphe II - SERVITUDES DIVERSES.

Il est stipulé à titre de servitudes réelles et perpétuelles, constituées par le présent acte et grevant les parties communes et privatives du complexe, soit totalement, soit partiellement :

- 1 - Toutes les caves privatives en général, ainsi que les dégagements et couloirs en sous-sol, devront nécessairement servir d'abri pour tous les occupants du complexe, si la nécessité s'en faisait sentir. L'état de nécessité sera décrété par le Conseil de Gérance du complexe.
- 2 - D'une manière générale, le bien de chaque propriétaire est grevé d'une servitude qui oblige celui-ci à laisser effectuer aux parties communes, notamment celles logées dans les parties privatives ou accessibles par celles-ci, tous travaux d'entretien, de réparations et de remplacement, sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef. Il en est spécialement ainsi en ce qui concerne les installations de chauffage, gaines, canalisations, et caetera.

Paragraphe III - HYPOTHEQUE EVENTUELLE.

Si, au cours de la construction, un acquéreur de bien privatif contractait un emprunt hypothécaire et donnait en garantie le bien acquis par lui privativement avec les quotités de parties communes y afférentes, il devra stipuler dans l'acte d'emprunt que les fonds provenant du prêt devront servir exclusivement et à due concurrence, au paiement de toutes sommes dues pour la construction, et il devra en être donné délégation au Constructeur. Celui-ci sera autorisé à recevoir directement les fonds alloués à l'emprunteur, au fur et à mesure des exigibilités. " SO.CO. HA " devra affecter exclusivement ces versements au paie-

ment des travaux effectués ou à effectuer pour le dit emprunteur, à l'exclusion toutefois du solde du prix du contrat qui sera payable lors de la réception provisoire, conformément aux stipulations de l'acte authentique de vente.

Paragraphe IV - REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

Réitérant sa volonté que chacune des propriétés privatives, avec les locaux en sous-sol en dépendant, dont se composeront les Résidences " Les BOULEVARDS " et " FERRER ", forme une propriété privative distincte dont il puisse être disposé séparément, à titre gratuit ou onéreux, la Société Anonyme " SO.CO.HA " a établi et déposé, pour être annexé au présent acte avec lequel il ne formera qu'un tout, le REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE des Résidences.

Ce Règlement de Copropriété comporte :

1 - Le STATUT DE L'IMMEUBLE :

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

Ses dispositions et les servitudes qui peuvent en découler sont imposées à tous les copropriétaires, tant présents que futurs, et ne sont susceptibles de modifications que par décision de l'Assemblée prévue à l'Article un du dit Règlement Général de Copropriété.

Ce statut sera, du reste, opposable à tous, par sa transcription à la Conservation des Hypothèques.

2 - Le REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR :

relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun.

Ce Règlement d'Ordre Intérieur n'est pas de statut réel, mais sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront par la suite titulaires d'un droit de propriété ou de jouissance sur une partie de l'immeuble.

Il est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine.

Paragraphe V - RENONCIATION A ACCESSION.

Tous les copropriétaires des Résidences " Les BOULEVARDS " et " FERRER " devront affirmer leur parfait accord pour se céder mutuellement et réciproquement le droit d'accession immobilière.

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

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

Paragraphe VI - FRAIS.

Les frais, droits et honoraires des présentes sont fixés proportionnellement à la surface des appartements des différents types. Ces frais constituent la première charge commune des copropriétaires; ils seront ajoutés à leurs frais d'acquisition.

Les taxes de bâtisse éventuelles qui seraient enrôlées par la Commune de Jemeppe-sur-Meuse seront considérées comme des obligations communes et à charge des acquéreurs, dans la proportion de leurs droits dans les parties communes propres à chaque Résidence prise séparément.

Paragraphe VII - DISPENSE D'INSCRIPTION.

Monsieur le Conservateur des Hypothèques à Liège est expressément dispensé de prendre inscription lors de la transcription des présentes pour quelque motif que ce soit.

Paragraphe VIII - ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, les comparants font élection de domicile en l'Etude de Maître Jacques WAUTHIER, Notaire soussigné.

Paragraphe IX - CERTIFICAT D'ETAT CIVIL.

Au vu des documents prescrits par la loi, le Notai-

re soussigné certifie exact l'état civil des comparants,
tel qu'il est indiqué ci-avant.

DONT ACTE.

Passé à Liège, Boulevard de la Sauvenière, numéro 138.
Lecture faite, les comparants es dites qualités, ont signé
ainsi que Nous, Notaire.

SUIVENT LES SIGNATURES.

Enregistré à LIEGE I,
le dix-neuf septembre mil neuf cent soixante-neuf.
Volume 78, folio 7, case 12, onze rôles, sans renvoi.

Reçu : cent cinquante francs.

150,--

Le Receveur : (s) G.HUBERT.

REGLEMENT GENERAL
DE
COPROPRIETE

" RESIDENCE LES BOULEVARDS " et " RESIDENCE FERRER "

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

Table des Matières

CHAPITRE I : EXPOSE GENERAL.

Article 1.

CHAPITRE II : STATUT REEL DE L'IMMEUBLE.

Section I : Propriété privative et copropriété indivise.

Articles 2 et 3.

Article 4 : Parties privatives.

Article 5 : Parties communes.

Article 6 : Partage, aliénation, hypothèque des choses communes.

Article 7 : Caves.

Article 8 : Toiture.

Article 9.

Article 10 : Modifications aux parties communes.

Article 11 : Travaux d'agrément et d'amélioration.

Article 12.

Article 13 : Tentes et marquises.

Article 14 : Postes de radio et de télévision.

Article 15 : Ouvertures dans cloisons intérieures.

Section II : Service et administration du complexe.

A - Assemblée Générale des copropriétaires.

Article 16 : Composition.

Article 17 : Convocations.

Article 18 : Délibérations : a) Quorum; b) Votes.

B - Conseil de Gérance.

Article 19 : Composition - Mission.

C - Gérance et service du complexe.

Article 20 : Nomination et révocation du Gérant.

Section III : Charges communes de chacune des deux Résidences.

- Article 21 : Généralités.
- Article 22 : Charges communes
- Article 23 : Frais de chauffage.
- Articles 24 et 25.
- Article 26 : Répartition des frais d'ascenseur.
- Article 27 : Réparations - Reconstruction.
- Article 28 : Accès aux propriétés privatives.
- Article 29 : Téléphone.
- Article 30 : Consommation d'eau, de gaz et d'électricité.

Section IV : Assurances.

Articles 31 à 45 inclus.

Section V : Recettes communes.

- Article 46.
- Article 47 : Remarque générale aux Sections III, IV et V.

Section VI : Destination des locaux.

Article 48.

CHAPITRE III : REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Section I : Occupation.

- Articles 49 et 50.
- Article 51 : Baux.
- Articles 52 et 53 : Divers.

Section II : Aspect.

Articles 54 et 55.

Section III : Entretien.

Articles 56 et 57.

Section IV : Ordre intérieur.

- Articles 58 et 59.
- Article 60 : Usage des appareils communs.

Section V : Gérance.

Articles 61 à 64 inclus.

Article 65 : Caisse commune - Fonds de réserve.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS GENERALES.

Article 66 : Désaccord - Procédure.

Articles 67 à 70 inclus : Dispositions diverses.

" RESIDENCE LES BOULEVARDS " et " RESIDENCE FERRER "
Jemeppe-sur-Meuse

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE
=====

CHAPITRE I : EXPOSE GENERAL

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 parties comparantes à l'ACTE DE BASE, agissant en leur nom et au nom des futurs propriétaires, ont dressé comme il suit, le Règlement Général de Copropriété de la " Résidence Les BOULEVARDS " et de la " Résidence FERRER " réglant tout ce qui concerne la division du complexe, la conservation, l'administration, l'entretien, l'usage, la jouissance et la reconstruction éventuelle de l'immeuble, ainsi que tout ce qui concerne la vie en commun.

La durée du présent Règlement est limitée à celle des constructions. Si, pour une raison quelconque, les bâtiments venaient à être détruits ou nécessitaient des réparations onéreuses (celles dont le coût dépasserait la moitié de leur valeur), le régime de copropriété ne pourrait être maintenu que par décision de l'Assemblée Générale des copropriétaires, réunissant au moins les trois/quarts des quotités en copropriété et statuant à la majorité de quatre-vingts pour cent des voix.

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

Ce Règlement est composé du STATUT REEL des Résidences et du REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

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 du Statut Réel ne pourront jamais être modifiées que par décision de l'Assemblée Générale de tous les copropriétaires, réunissant au moins les trois/quarts des quotités en copropriété dans les parties communes et statuant à la majorité de quatre-vingts pour cent des voix.

B - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR :

Le Règlement d'Ordre Intérieur n'est pas de statut réel; il a pour objet de régir tout ce qui se rapporte à la jouissance du complexe et aux détails de la vie en commun.

Il n'est susceptible de modifications que par décision de l'Assemblée Générale des copropriétaires, réunissant les deux/tiers des quotités en copropriété et statuant à la majorité simple, sauf les exceptions prévues.

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

CHAPITRE II : STATUT REEL DE L'IMMEUBLE

Section I : PROPRIETE PRIVATIVE ET COPROPRIETE INDIVISE.

Article 2.

La description de la " Résidence Les BOULEVARDS " et de la " Résidence FERRER " figure au Chapitre I de

1'Acte de Base.

Article 3.

La " Résidence Les BOULEVARDS " et la " Résidence FERRER " comprendront : des PARTIES PRIVATIVES dont chaque propriétaire aura la propriété exclusive, et des PARTIES COMMUNES qui appartiendront indivisément à tous les copropriétaires.

La ventilation des quotités attachées à chaque propriété privative dans les parties communes a été faite à l'Acte de Base (Chapitre III - Division du complexe - Tableau des quotités).

Article 4. Parties privatives.

Les parties privatives, dans chaque Résidence, sont les appartements, locaux à usage de bureaux ou magasins. Le droit de propriété exclusive ou divise, porte en principe sur tout ce qui se trouve à l'intérieur de ces locaux et en est constitutif, ainsi que sur les dépendances telles que les caves qui sont normalement adjointes à chaque appartement (Types A - B - C - D) et bureau ou magasin.

Les plans des parties privatives et de leurs dépendances sont indiqués dans les plans généraux de la construction.

Chaque propriété privative comprend ses parties constitutives et notamment :

les planchers, parquets et revêtements; les cloisons intérieures non portantes; la mitoyenneté des murs intérieurs séparant les biens privatifs entre eux ou des parties communes; les portes d'entrée des biens privatifs; les vitreries, fenêtres, volets, persiennes et tous accessoires semblables; les portes palières; les installations sanitaires (appareils compris); les décharges et chutes jusqu'aux colonnes de descente; les portes des caves; les installations de chauffage central intérieures à chaque bien privatif; les plafonnages; les installations électriques, d'eau et de gaz, depuis les compteurs de la Commune; les conduites d'eau et les compteurs éventuels à l'intérieur des biens privatifs.

EN GENERAL, est partie privative, tout ce qui se trouve à l'intérieur d'un bien privatif, tel que décrit à

l'Acte de Base, et est à l'usage exclusif de son propriétaire, et même ce qui se trouve à l'extérieur d'un bien privatif mais est également à l'usage exclusif de son propriétaire.

Article 5. Parties communes (distinctes selon la Résidence).

Les parties communes, distinctes selon qu'il s'agisse de la " Résidence Les BOULEVARDS " ou de la " Résidence FERRER ", sont les parties de l'immeuble qui sont affectées à l'usage commun de tous les copropriétaires des appartements, bureaux ou magasins et qui demeurent en indivision conformément à l'article 577 bis du Code Civil.

Sont réputées parties communes, dans chaque Résidence prise séparément, notamment :

- a) La totalité du sol servant d'assiette à l'immeuble, d'une superficie approximative de cinq cent septante-deux mètres carrés soixante-sept décimètres carrés.
- b) Tous les ouvrages exécutés sur le terrain, tels que : les fondations en général, l'ossature du complexe, les façades, les poutres, hourdis et voûtes, et caetera; les mitoyennetés des pignons; les murs de refend, les murs intérieurs clôturant les parties communes (ces murs intérieurs sont mitoyens s'ils séparent des parties communes des parties privatives).
- c) La toiture de l'immeuble, l'ossature de la dite toiture, ainsi que les cabanons des ascenseurs.
- d) Les locaux affectés aux services communs, notamment :
 - EN SOUS-SOL :
le local chaufferie, contenant le tank à mazout; les locaux vide-poubelles, avec leur trémie et leur gaine; le local devant contenir les compteurs à électricité, à eau et à gaz; le local destiné à recevoir la cabine du transformateur d'énergie électrique; tous les dégagements d'accès aux caves privatives et aux locaux communs.
 - AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE :
le dégagement d'accès aux ascenseurs et aux escaliers.
- e) L'entrée avec sa porte; le hall d'entrée; le hall et dégagement d'accès aux escaliers et aux ascenseurs; les escaliers; les paliers et dégagements; les gaines des escaliers et les ascenseurs avec leurs accessoires et

leurs machineries et conduites d'électricité les alimentant.

- f) L'installation de chauffage central, avec chaudière et tous accessoires la desservant; conduites et radiateurs se trouvant dans les parties communes.
- g) Les ornements extérieurs des façades; les installations de parlophone, à l'exclusion des combinés qui se trouvent à l'intérieur des biens privés; les sonneries; les objets mobiliers et autres ornements servant à l'aménagement et à la décoration du hall d'entrée.
- h) Les canalisations principales d'eau, de gaz, d'électricité et d'égout; les appareillages et installations desservant les parties communes ou dépendant des services communs.
- i) Les raccordements aux distributions publiques d'eau, de gaz et d'électricité, jusqu'aux compteurs privés; les raccordements à l'égout; les raccordements au téléphone Etat et au réseau Coditel ou équivalent; le local d'hydrophore et son appareillage, si cette installation existe.
- j) Les canalisations de décharge, de chute, de descente, de ventilation et d'évacuation des ordures, lorsqu'elles desservent plus d'une propriété privée, ainsi que toutes les conduites principales raccordées à plusieurs propriétés privées; les cheminées et gaines d'aération.
- k) Les antennes de radio et de télévision, s'il en est placé, avec leurs amplificateurs et câbles de descente; les potences de déménagement.
- l) La cabine à haute tension et le transformateur d'énergie électrique et son équipement, si cette installation existe et si elle n'est pas la propriété de l'administration productrice.

Ces parties communes, distinctes selon la Résidence, appartiennent indivisément aux propriétaires de biens privés, dans les proportions indiquées au Tableau figurant au Chapitre III de l'Acte de Base.

Les énumérations qui précèdent ne sont pas limitatives. En cas de doute, la préférence est donnée à la communauté.

OBSERVATIONS :

- a - Il est précisé qu'aucune quotité particulière n'est attachée ou attribuée aux caves privatives qui dépendent de l'appartement, bureau ou magasin auquel elles sont jointes et dont elles font partie intégrante.
- b - La quotité attribuée à chaque propriété privative dans la communauté est celle d'une propriété normale, c'est-à-dire celle qui est prévue théoriquement, sous réserve des modifications apportées au fur et à mesure des ventes pour répondre aux convenances des amateurs; de telle manière que les quotités afférentes à chaque propriété privative dans la communauté des Résidences ne seront éventuellement fixées que par l'acte authentique qui constituera le titre d'acquisition des futurs propriétaires.

Article 6. Partage, aliénation, hypothèque des choses communes.

Le partage des choses communes ne pourra être demandé aussi longtemps que subsistera l'édifice ainsi que le statut défini dans le présent Règlement Général de Co-propriété.

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

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

Article 7. Caves : aliénation, échange, statut.

Les caves suivront nécessairement le sort du bien privatif dont elles dépendent, tant au point de vue de la propriété que de la jouissance.

L'aliénation ou l'échange de caves entre copropriétaires est permis, sans qu'il en résulte un changement dans la quotité afférente au bien affecté par ces aliénations ou échanges dans les parties communes.

Il se pourrait que d'un appartement, bureau ou magasin ne dépende aucune cave ~~ou~~ en dépendent plusieurs.

Article 8. Toiture.

L'ossature de la toiture fait partie des choses communes; il en est de même des cheminées, des aéras et des cabanons des ascenseurs.

Article 9.

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

Article 10. Modifications aux parties communes.

Aucune modification ne peut être apportée aux parties communes, même à l'intérieur des parties privatives, sans une décision de l'Assemblée Générale des copropriétaires, dans les conditions précisées à l'Article un - A du présent statut.

Si une modification est décidée ou autorisée, les travaux seront exécutés sous la surveillance de l'Architecte désigné par l'Assemblée Générale.

Le coût des travaux et les honoraires du dit Architecte seront à la charge du propriétaire qui fait exécuter ces travaux aux choses communes.

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

Article 11. Travaux d'agrément et d'amélioration.

En ce qui concerne les travaux entraînant un agrément ou une amélioration des Résidences, ils devront, à la demande de copropriétaires possédant ensemble au moins les deux/cinquièmes des quotités dans les parties communes, être soumis à l'Assemblée Générale des copropriétaires convoqués extraordinairement. Ils ne pourront être

décidés qu'à la majorité prévue à l'Article un - A du présent statut, cette majorité devant s'engager, le cas échéant, à supporter seule le coût de ces travaux, ainsi que les honoraires de l'Architecte que l'Assemblée pourra désigner pour la surveillance.

Article 12.

Pendant le cours de la construction et jusqu'à occupation complète des biens privatifs, les décisions à prendre en vertu des Articles dix et onze appartiendront au Constructeur.

Article 13.

Les tentes et marquises ne pourront, en aucun cas, avoir plus de un mètre vingt-cinq centimètres de saillie, ni empiéter sur l'étage supérieur; elles devront être placées de façon que la réverbération de la lumière solaire n'incommode pas les occupants des autres biens privatifs.

Article 14.

Les propriétaires de biens privatifs pourront établir des postes récepteurs de radio et de télévision, dans les limites définies à l'Article neuf ci-dessus.

Dans le cas où ces installations entraîneraient des modifications aux choses communes, les formalités prévues à l'Article douze ci-dessus seront observées.

Article 15.

Chaque propriétaire de biens privatifs pourra pratiquer, dans les cloisons intérieures, des ouvertures, à la condition de respecter les gaines et canalisations et de ne pas compromettre la solidité de l'édifice.

Section II : SERVICE ET ADMINISTRATION DU COMPLEXE.

A - ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES.

Article 16. Composition.

L'Assemblée Générale de tous les copropriétaires de chacune des deux Résidences prises séparément est souveraine maîtresse de l'administration de la Résidence, en tant qu'il s'agit d'intérêts communs généraux.

L'Assemblée Générale de chacune des Résidences constituant le complexe est souveraine maîtresse de l'administration de la Résidence proprement dite.

Les décisions de ces Assemblées sont obligatoires pour tous les copropriétaires intéressés, y compris les absents, dissidents et incapables.

Les copropriétaires disposeront d'autant de voix qu'ils ont de dix millièmes dans la Résidence.

La première Assemblée Générale de chaque Résidence nommera un mandataire chargé de procéder, dans les six mois au plus tard, à la RECEPTION DEFINITIVE DES PARTIES COMMUNES de la dite Résidence, contradictoirement avec l'Architecte qui dressera le constat et " SO.CO.HA "; passé ce délai, cette réception sera acquise de plein droit.

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

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

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

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, lesquels n'auront que voix consultative.

Si le Gérant n'est pas copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux Assemblées Générales mais il y assistera avec voix consultative et non délibérative. Toutefois, s'il reçoit mandat de copropriétaires n'assistant pas à l'Assemblée, il sera tenu de les y représenter et d'y voter en leur lieu et place, selon les termes du mandat; ces instructions resteront annexées au procès-verbal de l'Assemblée.

Nul ne pourra voter, comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à vingt pour cent des dix milliers représentés valablement à l'Assemblée.

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

L'Assemblée ordinaire annuelle de chaque Résidence désigne un Président, un Secrétaire - qui peut être choisi hors de son sein (le Gérant pouvant remplir cette fonction) - et trois Assesseeurs. Ces désignations sont faites à la majorité simple.

Pour la première Assemblée, la présidence sera dévolue au propriétaire possédant le plus grand nombre de voix.

Article 17. Convocations.

Les Assemblées ci-dessus prévues ne seront valablement constituées que si tous les copropriétaires du complexe sont présents ou dûment convoqués.

L'Assemblée Générale statutaire des copropriétaires du complexe, si besoin en est, se tient chaque année, durant la première quinzaine d'OCTOBRE, à Jemeppe-sur-Meuse, aux lieux, jour et heure fixés dans les convocations.

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

En cas d'inaction du Gérant, pendant plus de quin-

ze jours, l'Assemblée sera valablement convoquée par deux propriétaires.

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

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

Article 18. Délibérations.

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

a - Quorum :

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

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

Cependant, dans les cas spéciaux où le quorum est fixé aux trois/quarts des quotités en copropriété, celui-ci devra toujours être atteint pour que l'Assemblée soit valablement constituée.

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

b - Votes - Constatation des décisions :

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

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

Les délibérations de l'Assemblée sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par le Président, les Assesseurs, le Secrétaire et les membres de l'Assemblée qui le demandent.

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

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

B - CONSEIL DE GERANCE.

Article 19.

Le Bureau de l'Assemblée, soit le Président, le Secrétaire et les trois Assesseurs, forme le Conseil de Gérance.

Celui-ci surveille la gestion du Gérant, examine ses comptes, fait rapport à l'Assemblée Générale, ordonne les réparations indispensables mais non urgentes et veille à ce que les dépenses communes soient réduites dans la mesure possible. Il délibère valablement si trois de ses membres sont présents et statue à la majorité simple; en cas de parité de voix, celle du Président est prépondérante.

En cas de nécessité, le Conseil de Gérance peut être appelé par le Gérant à prendre toutes mesures utiles au déroulement harmonieux de la vie en commun.

C - GERANCE ET SERVICE DU COMPLEXE.

Article 20.

L'Assemblée Générale des copropriétaires de chaque Résidence nomme et révoque le Gérant, choisi ou non parmi les propriétaires. Elle désigne en outre la personne qui, sur décision prise par le Conseil de Gérance, remplacera le Gérant, en cas d'absence ou de défaillance.

Le Gérant est nommé pour une durée d'un an et est rééligible.

Jusqu'à l'expiration de la première année qui suivra celle au cours de laquelle aura lieu la réception définitive des Résidences, la Société Anonyme " SO.CO.HA ", Constructeur, exercera la gérance de celles-ci.

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

Section III : CHARGES COMMUNES de chacune des deux Résidences.

Article 21. Généralités.

Les charges communes, pour chaque Résidence prise séparément, sont, d'une manière générale, tous les frais relatifs à la conservation, à l'entretien et à l'utilisation des parties communes et aux services communs de la dite Résidence.

Ces charges, distinctes selon la Résidence, sont réparties entre les copropriétaires, en considération des droits de chacun dans la copropriété ou de l'usage qui est fait des choses communes.

Article 22. Charges communes.

Parmi les charges communes sont rangées :

- a) les dépenses afférentes au nettoyage, à l'entretien, à la réparation et au renouvellement des parties communes;

- b) les frais d'administration et de gérance;
- c) les gages des femmes à journée éventuellement engagées par le Gérant;
- d) les frais de consommation d'eau et d'électricité des compteurs communs; une partie des frais de chauffage;
- e) les frais des ascenseurs comme dit ci-après à l'Article vingt-six;
- f) les primes d'assurances suivantes : assurance de l'immeuble contre les risques d'incendie et risques accessoires dont dégâts des eaux; assurances responsabilité civile diverses et, notamment, du chef du bâtiment et des appareils de levage et spécialement des poulies servant aux emménagements et déménagements : assurance sur base de l'article 1386 du Code Civil;
- g) tous les impôts et taxes susceptibles de frapper les choses communes;
- h) toutes indemnités dues éventuellement par la copropriété.

Ces charges, selon la Résidence, se répartissent proportionnellement aux quotités dans les parties communes propres à chaque Résidence.

Article 23. Frais de chauffage.

Les frais d'entretien, de réparations, de conservation et de renouvellement des installations de chauffage central incombent aux propriétaires de bureaux, magasins et appartements, proportionnellement à leurs quotités dans les parties communes propres à leur Résidence.

Article 24.

Les achats de combustible et leur paiement sont faits par le Gérant qui veillera à ventiler les achats faits pour le compte des copropriétaires.

Article 25.

Leur coût est réparti entre les copropriétaires de biens privatifs de chaque Résidence proportionnellement, de la manière suivante :

Ordre Mr. JAMOUILLÉ
partir de 1975:

- 36 - Frais communs. 30%
Frais privés 70%

- QUARANTE POUR CENT seront payés forfaitairement à titre de charges communes; ce pourcentage se justifie de la manière suivante :
 - a) vingt pour cent, pour couvrir les déperditions de calories, déperditions tenant compte du rendement des brûleurs, des chaudières et des calories perdues dans la cheminée;
 - b) vingt pour cent, affectés au chauffage des parties communes : hall d'entrée, cages d'escaliers et colonnes montantes et descendantes traversant les parties privatives des Résidences.
- SOIXANTE POUR CENT seront répartis entre les copropriétaires susvisés, suivant les indications relevées régulièrement sur les compteurs, en présence du Gérant ou de toute personne à désigner par lui; les copropriétaires recevront mensuellement un relevé de leur consommation établie proportionnellement à la surface de chauffe de leurs biens privés.

Le chauffage fonctionnera suivant les périodes à déterminer par l'Assemblée Générale des copropriétaires.

En cas d'absence d'un occupant, celui-ci sera tenu de régler ses radiateurs de façon à assurer un chauffage léger de son bien privé.

Article 26. Répartition des frais d'ascenseur.

L'usage des ascenseurs et la répartition de la consommation d'énergie électrique qui en découle; les frais relatifs aux ascenseurs, notamment les frais d'entretien, de conservation, de réparations et de renouvellement de la cabine, des portes palières, des machineries et des cabanons; le remplacement des câbles, des patins de frein, des fusibles; l'abonnement d'entretien des ascenseurs, l'assurance en responsabilité civile du chef du maniement et de l'utilisation des ascenseurs, et caetera, seront répartis entre les copropriétaires des appartements de la " Résidence Les BOULEVARDS ", d'après leurs quotités en copropriété dans la Résidence.

Les locaux à usage de bureaux ou de magasins sis au niveau du rez-de-chaussée de la " Résidence Les BOULEVARDS " sont exclus de la répartition dans les frais des ascenseurs à moins que les usagers de ces locaux n'utilisent les ascenseurs pour l'accès de leur cave en sous-sol;

dans ce cas, l'intervention de ces usagers dans les frais des ascenseurs sera fixée par le Conseil de Gérance.

Toutefois, la répartition des frais des ascenseurs pourra faire l'objet d'un règlement à déterminer par l'Assemblée Générale des copropriétaires, à la majorité prévue à l'Article un - A du présent statut.

Article 27. Réparations - Reconstruction.

Les réparations aux parties communes sont de trois ordres :

1 - LES REPARATIONS URGENTES :

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

Dans cette catégorie, entrent toutes les réparations et travaux nécessitant une intervention immédiate, tels que tuyautes crevées, conduites hors d'état, descentes des eaux des toitures, arrêt dans le fonctionnement des ascenseurs et autres appareillages communs, courts-circuits, et caetera.

2 - LES REPARATIONS INDISPENSABLES MAIS NON URGENTES ET LES TRAVAUX D'ENTRETIEN COURANT :

Ces travaux et réparations sont décidés et commandés par le Conseil de Gérance qui jugera s'il y a lieu pour lui d'en référer préalablement à l'Assemblée Générale.

Ils seront exécutés sous la surveillance du Gérant.

3 - QUANT AUX REPARATIONS DITES ONEREUSES :

(c'est-à-dire celles dont le coût dépasserait la moitié de la valeur de l'immeuble, ou même la reconstruction totale de l'immeuble), elles ne pourront être décidées que par l'Assemblée Générale des copropriétaires du complexe, statuant dans les conditions de présence et de majorité prévues à l'Article un - A du présent Règlement Général de Copropriété, sous réserve de l'application de l'Article quarante-trois - 2° ci-après.

Article 28.

Les propriétaires devront donner accès par leurs

propriétés privatives ou dans celles-ci, pour toutes réparations, nettoyage, entretien et surveillance des choses communes.

Si les propriétaires ou occupants s'absentent plus de vingt-quatre heures, ils devront en aviser le Gérant et lui faire connaître l'endroit, situé dans l'agglomération liégeoise, où ils déposeront un jeu complet des clés de leur bien privatif, auquel le Gérant serait autorisé à avoir accès en cas de nécessité.

Tous les copropriétaires ou occupants devront supporter, sans indemnités, les échafaudages nécessaires aux travaux d'entretien, nettoyage et réparations, notamment en vue des peintures et du recrépissage des façades, réparations des toitures, et caetera.

Dans le cas où un propriétaire ou occupant augmenterait les charges communes par son usage personnel ou par son fait, il devra supporter seul cette augmentation. L'importance de celle-ci sera déterminée, à défaut d'éléments précis, par le Conseil de Gérance statuant en dernier ressort.

Article 29. Téléphone.

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

La décision de placer un téléphone commun devra être prise en Assemblée Générale.

Une prise de téléphone de la Régie est prévue dans chaque bien privatif.

Dans le cas où l'Assemblée déciderait l'installation d'un appareil du type taximètre, les frais de cette installation et tous autres frais, autres que les communications, feront partie des charges communes propres à chaque Résidence et seront supportés, par parts égales, par tous les propriétaires de biens privés.

Article 30. Consommation d'eau, gaz et électricité.

En principe, chaque propriété privative dispose de raccordements avec compteurs, branchés sur les conduites principales d'eau, de gaz et d'électricité.

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

Si un compteur général de passage de fluide devait être placé pour tout l'immeuble, la dépense qui en résulterait et l'entretien feraient partie des charges communes propres ou spéciales aux indivisions qui en profiteraient; les consommations seraient réglées par le Gérant et réparties entre les usagers sur la base de décompteurs à placer éventuellement, ou de toute autre manière décidée en Assemblée Générale.

Section IV : ASSURANCES.

Article 31.

Le fait que des polices d'assurance sont souscrites par la communauté ne soustraira jamais celui des copropriétaires dont la responsabilité personnelle serait engagée, aux recours à exercer contre lui par les copropriétaires; mais moyennant surprime à sa charge, les Compagnies d'Assurance devront couvrir cette responsabilité.

Article 32. Assurance responsabilité civile du fait de l'immeuble.

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

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

Les primes constitueront des charges communes.

Article 33. Assurance contre les accidents de travail et autres.

Une assurance sera contractée et régulièrement maintenue par les soins du Gérant contre les accidents de

travail pouvant survenir aux femmes d'ouvrage et, en général, à tout le personnel employé dans le complexe pour compte des copropriétaires.

Une assurance sera également contractée et maintenue par les soins du Gérant contre les accidents qui pourraient survenir, dans les parties communes, à toute personne (propriétaire, occupant, visiteur, fournisseur, et caetera) ainsi que sur les trottoirs devant l'immeuble, par suite de leur encombrement, défaut d'entretien, défaut d'enlèvement des poubelles, verglas, neige, et caetera.

Elles seront souscrites par les soins du Gérant pour des montants à déterminer par l'Assemblée Générale des copropriétaires.

Les primes constitueront des charges communes.

Article 34. Assurance utilisation des ascenseurs.

Une assurance sera contractée et régulièrement maintenue en vigueur par les soins du Gérant, contre les accidents pouvant provenir du fait du maniement ou de l'utilisation des ascenseurs, que la victime soit un occupant de l'immeuble, un propriétaire, une personne au service de l'immeuble ou un étranger.

Cette assurance couvrira également tous dégâts matériels à résulter de cette utilisation.

Elle sera souscrite par le Gérant, pour un montant à déterminer sur avis donné par les propriétaires des étages desservis par les ascenseurs.

Les primes constitueront des charges communes propres à la " Résidence Les BOULEVARDS "; elles seront réparties comme il est dit à l'Article vingt-six ci-avant.

Article 35. Assurance incendie et reconstruction.

Le complexe devra toujours être assuré régulièrement contre les incendies et risques accessoires, par les soins et sous la responsabilité du Gérant, à une Compagnie agréée par l'Assemblée Générale des copropriétaires, pour une durée et des montants déterminés par celle-ci.

L'assurance devra toujours couvrir, fondations exclues, des sommes suffisantes pour garantir la recons-

truction du complexe; elle sera faite " valeur à neuf ".

Par exception, l'Assemblée Générale - sous réserve de vérification des capitaux assurés - sera tenue de respecter le premier contrat d'assurance-incendie souscrit pour le compte commun, dès le commencement des travaux, par la Société Anonyme " SO.CO.HA ".

Article 36.

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

Article 37.

L'assurance, tant des choses privatives - à l'exception des meubles - que des choses communes, sera faite à la même Compagnie pour tous les copropriétaires et par les soins du Gérant, contre l'incendie, la foudre, les explosions de tous genres, les accidents causés par l'électricité, les dégâts des eaux, le recours des voisins et les pertes de loyers.

Le Gérant devra faire, quant à l'assurance des Résidences, toutes les diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes et les portera au compte de la communauté.

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

Article 38.

Chacun des propriétaires de biens privatifs aura droit à un exemplaire des polices.

Article 39.

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

Article 40.

Chaque occupant doit assurer personnellement,

à ses frais, son mobilier, contre l'incendie, les explosions de tous genres, la foudre, l'électricité, les dégâts des eaux, les risques locatifs et les risques de voisinage, à une Compagnie solvable agréée par le Conseil de Gérance.

Il devra justifier de cette assurance et du paiement régulier des primes, à toute demande du Gérant.

Article 41.

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

Article 42.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le Gérant, en présence de deux copropriétaires et à charge d'en effectuer le dépôt en Banque ou ailleurs, dans les conditions à déterminer par l'Assemblée Générale.

Article 43.

En cas de paiement d'indemnités, leur utilisation sera réglée de la manière suivante :

1 - Si le sinistre est partiel :

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

a) SI L'INDEMNITE EST INSUFFISANTE :

le supplément sera recouvré par le Gérant à charge des copropriétaires, proportionnellement à leurs droits dans le bien sinistré.

b) SI L'INDEMNITE EST SUPERIEURE aux dépenses de remise en état :

l'excédent sera acquis aux propriétaires dans la même proportion.

2 - Si le sinistre est total :

L'indemnité sera employée à la reconstruction du com-

plexe, à moins que l'Assemblée Générale des copropriétaires n'en décide autrement, dans les conditions de présence et de majorité prévues à l'Article un - A du présent Règlement.

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 quotités de chacun d'eux dans les parties communes, et il sera exigible dans les trois mois de l'Assemblée qui aura déterminé ce supplément, avec les intérêts au taux de sept pour cent pour tout retard, après l'expiration de ce délai.

Si l'Assemblée décide la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction, seront tenus, si les autres propriétaires leur en font la demande, dans le mois de la décision de l'Assemblée, de CEDER 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 fixé par deux experts nommés par le Président du Tribunal Civil de Liège, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les deux experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager; en cas de désaccord sur le choix du troisième expert, il sera nommé de la même façon. La décision du collège des experts sera définitive et sans appel.

Le prix de la cession sera payable et exigible à raison d'un tiers comptant à la passation de l'acte notarié et, pour le surplus, par tiers d'année en année, avec intérêt au taux de sept pour cent, payable en même temps que chaque fraction du capital.

SI L'IMMEUBLE N'EST PAS RECONSTRUIT :

l'indivision prend fin et les choses communes seront partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance et le produit de la licitation seront répartis entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits dans les parties communes.

Article 44.

a) Si des embellissements ont été effectués par les pro-

priétaires à leurs biens privés, il leur appartient de les assurer à leurs frais, à la Compagnie assurant l'immeuble; ils pourront aussi les assurer sur la police générale à charge d'en supporter les surprimes et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans le financement des frais de reconstruction éventuelle.

- b) Dans le cas d'assurance complémentaire souscrite par des propriétaires (Article quarante et un ci-avant), comme dans le cas d'assurance des embellissements faits par eux, ils auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait leur être alloué et en disposeront à leur gré.

Article 45.

Comme il est dit plus haut pour la police incendie souscrite par le Constructeur, dès le début des travaux, l'Assemblée Générale, sous réserve de vérification des capitaux assurés, sera tenue de respecter les premiers contrats d'assurance couvrant tous les risques prévus au présent Règlement, souscrits par le dit Constructeur.

Il en sera de même pour tous contrats d'entretien des appareils de levage et tous contrats de fourniture de carburant, pour autant que ces fournitures soient faites aux conditions du moment en vigueur chez les grands pétroliers.

Section V : RECETTES COMMUNES.

Article 46.

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées, elles seront acquises à chaque propriétaire proportionnellement à ses droits dans les indivisions intéressées.

REMARQUE GENERALE quant aux Sections III, IV et V.

Article 47.

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

Section VI : DESTINATION DES LOCAUX.

Article 48.

A l'exception des locaux du rez-de-chaussée susceptibles d'être affectés à usage de bureaux ou magasins, et de ce qui est dit ci-après pour les locaux des étages, la " Résidence Les BOULEVARDS " et la " Résidence FERRER " sont destinées à servir d'habitation résidentielle.

Il est précisé qu'au niveau du rez-de-chaussée pourront être installés des commerces, des bureaux ou des agences de représentation, ainsi que des cafés - brasseries.

Les locaux du premier étage pourront toutefois être affectés à des cabinets d'avocats, d'ingénieurs, d'agents d'assurances et autres bureaux, à des cabinets de dentistes et de médecins, étant exclus les spécialistes des maladies vénériennes ou contagieuses et des médecins (dentistes non compris) utilisant des radiations ionisantes; si les installations de médecins ou de dentistes comprennent des appareils électriques ou des compresseurs, ceux-ci devront être entièrement isolés ou déparasités en telle sorte qu'ils ne puissent nuire en rien à l'usage normal, pour les autres propriétaires, de postes de radio ou de télévision.

Il ne pourra jamais être toléré dans les Résidences :

- 1) Aucun établissement insalubre, dangereux, incommode ou immoral.
- 2) Aucun établissement industriel de quelque nature que ce soit; aucun dépôt de marchandises.
- 3) Aucun établissement qui, par le bruit, l'odeur ou les émanations, pourrait nuire aux occupants des Résidences.

- 4) Aucun moteur à l'intérieur des locaux privés, qui ne serait pas déparasité.
- 5) Aucune pension de famille, location professionnelle de meublés et aucun café à usage de dancing.
- 6) Aucune réunion publique ou syndicale.
- 7) Aucun bureau de perception d'impositions.
- 8) Aucun professorat de chant, d'instruments de musique et de danse.
- 9) Aucun institut de culture physique, gymnastique, massage.
- 10) Aucun consulat, si ce n'est au rez-de-chaussée.

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

Les exemples susvisés sont donnés à titre indicatif et non limitatif.

Les dispositions du présent article ne pourront être modifiées que par l'Assemblée Générale des copropriétaires statuant dans les conditions de présence et de vote de l'Article un du présent statut.

CHAPITRE III : REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Section I : OCCUPATION.

Article 49.

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 statuant à la majorité prévue à l'Article un - B du présent statut, à l'exception toutefois des articles quaran-

te-neuf, cinquante, cinquante et un, cinquante-trois, cinquante-quatre et cinquante-cinq qui ne pourront être modifiés que par l'Assemblée Générale des copropriétaires statuant dans les conditions de présence et de vote de l'Article un - A.

Toutes les modifications devront être consignées dans le " Livre de Gérance " tenu par le Gérant.

En cas de location ou d'aliénation d'un bien privatif, l'existence du Règlement d'Ordre Intérieur devra être portée à la connaissance du nouvel intéressé qui aura l'obligation de s'y conformer, au même titre que tout propriétaire ancien et qui sera censé connaître ce Règlement par le seul fait de son occupation.

Le Gérant tiendra à la disposition de tout intéressé un exemplaire du Règlement Général de Copropriété et du Règlement d'Ordre Intérieur. Cet exemplaire devra être complété par les modifications qui seraient apportées à ces Règlements.

Article 50.

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 juridique de " bon père de famille ".

Ils devront veiller à ce que la tranquillité des Résidences 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 pourront faire ni laisser faire aucun bruit anormal; l'emploi des instruments de musique et notamment les appareils de radio et de télévision est autorisé, mais les occupants qui les font fonctionner seront tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants des Résidences, et cela quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

S'il est fait usage d'appareils électriques, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant les parasites et toutes vibrations ou les atténuant fortement, de telle manière qu'ils n'influent pas la bonne réception radiophonique.

Article 51. Baux.

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

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

Tous pouvoirs sont ici donnés au Conseil de Gérance et au Gérant pour mettre, le cas échéant, cette clause à exécution.

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.

Article 53.

Chaque appartement ne peut être occupé que par les personnes d'une même famille, leurs hôtes et leurs domestiques.

Section II : ASPECT.

Article 54.

Les propriétaires ne pourront mettre aux fenêtres en façade ni enseignes, ni réclames, sauf ce qui est dit à l'article suivant, ni garde-manger, linges et autres objets.

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

Aucun autre emblème que les drapeaux belge ou liégeois ne peut être arboré sans autorisation du Conseil de Gérance.

Le placement d'affiches annonçant la vente ou la location d'appartements est autorisé.

Article 55.

Tout occupant à titre professionnel pourra apposer une enseigne ou plaque professionnelle d'un modèle uniforme dans les halls d'entrée et dans les halls communs.

Des porte-noms ou porte-firmes d'un modèle à établir par l'Architecte de l'immeuble, pourront éventuellement être placés à l'entrée de chaque bien privatif.

Tout occupant du rez-de-chaussée commercial pourra faire la publicité nécessaire sur la façade de son bien privatif ou à l'intérieur de ses locaux - lumineuse ou non - sous les précisions ci-après.

Le Gérant et l'Architecte de l'immeuble devront être consultés préalablement au placement de toute publicité et marquer leurs accord et autorisation par écrit sur les modalités de celle-ci.

Ils auront notamment le droit de limiter la surface des biens privés réservée à la publicité, d'indiquer les modes de publicité à adopter ou d'en proscrire certains, de fixer les endroits où cette publicité pourra être faite, et caetera. L'avis ainsi donné devra toujours être motivé par le souci de veiller au standing de l'immeuble, à l'harmonie de son aspect extérieur et à sa bonne tenue.

Section III : ENTRETIEN.

Article 56.

Les travaux de peinture aux façades, tant à rue

que postérieures, y compris les châssis, garde-corps et persiennes, ainsi que les travaux de peinture aux parties communes intérieures, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'Assemblée Générale de tous les propriétaires du complexe et sous la surveillance du Gérant.

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

Article 57.

Le Gérant devra faire procéder régulièrement au ramonage des cheminées du complexe; ces frais seront mis à charge de la copropriété.

Tout occupant des Résidences utilisant une cheminée devra en aviser le Gérant.

Section IV : ORDRE INTERIEUR.

Article 58.

Les parties communes des deux Résidences, d'une façon générale, notamment le hall d'entrée, les escaliers, les couloirs, les paliers, devront être maintenus libres en tous temps. Il ne pourra y être accroché ni déposé quoi que ce soit. Le stationnement des vélos y est interdit.

On ne pourra scier, fendre ou casser du bois que dans les caves privées.

Le bois et le charbon doivent être remontés avant dix heures du matin.

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

Les copropriétaires de bureaux ou magasins et appartements ont l'obligation de placer des humidificateurs

sur les radiateurs de leurs biens privés, de façon à maintenir une hygrométrie ambiante dans leurs locaux et d'éviter ainsi le travail anormal des parquets et menuiseries dû à l'assèchement de l'air.

Article 59.

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 troublent pas le repos ou la tranquillité des autres occupants du complexe.

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

Le Gérant possède tous les pouvoirs de police nécessaires pour prendre toutes dispositions utiles au cas où les animaux susvisés troubleraient le repos ou la tranquillité dans le complexe.

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

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

Il est strictement interdit d'utiliser dans le complexe des bonbonnes de gaz comprimé et des tuyaux à gaz autres qu'en métal rigide.

Article 60. Usage des appareils communs.

L'usage des appareils communs de chauffage, l'emploi des ascenseurs et du téléphone commun ainsi que de tous les appareils à l'usage commun des propriétaires des Résidences, si ces appareils existent, seront réglementés par l'Assemblée Générale.

Section V : GERANCE.

Article 61.

Dans chaque Résidence, le Gérant veillera :

- a) A faire tenir en parfait état de propreté les lieux communs.
- b) A faire évacuer les cendrées à provenir de la combustion des ordures ménagères, deux fois par semaine ou plus éventuellement; les réceptacles des poubelles devant être nettoyés et les poubelles chargées en attente munies de leur couvercle; déboucher les gaines d'évacuation.
- c) A faire visiter les biens privatifs, en cas de vente ou de location.
- d) A faire surveiller et entretenir les chaudières et commander le combustible à temps.
- e) A prévenir le service de dépannage en cas de non fonctionnement des ascenseurs et assurer le dépannage provisoire (par le treuil) si un visiteur est bloqué dans la cabine.

Il doit prévoir les accidents dus au gel et, en général son service comportera tout ce qui est en usage dans une maison bien tenue.

Article 62.

Le Gérant est chargé de la surveillance du complexe.

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

En principe, le mandat du Gérant est salarié; le montant des appointements est fixé par l'Assemblée Générale et est à charge de chaque propriétaire privatif, proportionnellement à sa part dans la communauté.

Article 63.

Le Gérant a dans ses attributions :

- a - L'engagement et le licenciement des femmes d'ouvrage préposées 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 les ouvriers et travailleurs 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 du combustible et l'entretien constant des installations des ascenseurs et de chauffage central - l'exécution sans retard des travaux urgents ou décidés par le Conseil de Gérance ou par l'Assemblée Générale.
- e - 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.
- f - Il représente la copropriété de l'une ou l'autre indivision en justice, tant en demandant qu'en défendant. A cette fin, chacun des copropriétaires donne automatiquement, en signant les présentes ou son acte d'achat, mandat irrévocable au Gérant en fonction. Toutefois, le Gérant ne pourra intenter une action ou y défendre si la valeur du litige dépassait cinquante mille francs, sans une décision préalable de l'Assemblée Générale, prise à la simple majorité, la partie adverse ne pouvant cependant réclamer la justification de l'accomplissement de cette formalité.

En général, le Gérant assure la gestion et la police de tout le complexe.

Article 64.

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

Article 65. Caisse commune - Fonds de réserve.

A - Caisse commune :

Il est constitué par les propriétaires de biens privatifs une caisse commune alimentée par des paiements trimestriels et destinée à pourvoir à tous besoins urgents. Ce fonds ne sera jamais inférieur à mille francs en ce qui concerne le complexe proprement dit.

Les appels de fonds, proportionnellement en ce qui concerne chaque Résidence, se feront à raison de cinq francs par dix millièmes possédés par les copropriétaires dans les parties communes propres fixées au Chapitre III de l'Acte de Base.

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 BOULEVARDS " et " Gérance de la Résidence FERRER ".

B - Fonds de réserve :

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

Le montant de ces cotisations sera fixé par le Conseil de Gérance et la hauteur du fonds de réserve sera déterminée par l'Assemblée Générale des copropriétaires.

Ce fonds reste acquis à la communauté, même en cas de revente d'un appartement ou autre bien privatif.

Le fonds de réserve ne peut servir qu'à la remise en état des parties communes, c'est-à-dire au paiement des travaux incombant toujours à un propriétaire (et non à un locataire) - exemples : peintures extérieures des façades, remplacement des chaudières de la chaufferie, réparations au gros-œuvre de la toiture de la Résidence, réparations ou peintures des cages d'escaliers.

Non paiement des relevés :

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

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

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

Toutes autres mesures coercitives seront, éventuellement, prises par le Conseil de Gérance.

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

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses parts, la somme manquante, ce après trente jours de carence. Si l'appartement ou autre bien privatif est loué, le propriétaire sera réputé responsable de la carence de son locataire. Le Gérant sera en droit d'en toucher le loyer et d'en délivrer quittance en prélevant le montant du compte impayé et en bloquant le solde s'il y en a.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS GENERALES

Article 66. Désaccord - Procédure.

1 - En cas de désaccord entre plusieurs propriétaires ou

entre un ou plusieurs d'entre eux et le Gérant, au sujet de l'interprétation du statut des Résidences ou du Règlement d'Ordre Intérieur, la question sera soumise à l'Assemblée Générale des copropriétaires compétents.

- 2 - Au cas où le différend ne serait pas aplani par cette intervention de l'Assemblée, il sera soumis, au choix de l'Assemblée, soit à un arbitre, soit aux tribunaux de Liège; chaque partie fait élection de domicile en la Résidence.

Article 67.

Tout ce qui concerne les propriétés privatives doit faire l'objet de discussions 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 des Résidences 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 quelque nature que ce 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 estimée trop onéreuse, ces actes devront contenir la mention expresse que les intéressés ont une parfaite connaissance des dits Règlements par la communication préalable; qu'ils sont subrogés dans tous les droits et obligations en résultant, et qu'ils s'obligent à les respecter et à les faire respecter en leurs forme et teneur par tous les héritiers et successeurs à tout titre quelconque indivisiblement tenus.

Article 69.

Dans chaque contrat, les parties devront faire élection de domicile à Jemeppe-sur-Meuse; cette élection

de domicile sera attributive de juridiction.

A défaut de faire cette élection, celle-ci sera de plein droit réputée élue dans le complexe.

Article 70.

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 le présent Acte de Base;
- b - les droits et les obligations résultant des conventions faites par le présent Acte de Base et qui sont la contre-partie des avantages et des inconvénients résultant de la copropriété.

SUIVENT LES SIGNATURES.

Enregistré à LIEGE I,

le dix-neuf septembre mil neuf cent soixante-neuf.

Volume 12, folio 65, case 24, trente-six rôles, sans renvoi.

Reçu : cent cinquante francs.

150,--

Le Receveur : (s) G.HUBERT.

Règlement de maison - Expédié le 24-04-1978

CONSEIL DE GERANCE DES RESIDENCES

"Les BOULEVARDS" et "FERRER"

Avenue Général Leman, 10 et
rue de l'Isle, 24

4220 - SERAING.

Composition :

MM. Marcel BOUFFLETTE	Président
Jules DARDENNE	Secrétaire
Henri KUBACKI	Membre
Albert MASSA	Membre

GESTION DES RESIDENCES

"LES BOULEVARDS" ET "FERRER"

C/O Mr Marcel BOUFFLETTE
Avenue Général Leman 10 bte 17

4220 SERAING.

Tél. : 041 - 33 97 34

Crédit Communal n°
068 - 0661720 - 13

Mesdames, Messieurs,

Notre époque se caractérise par le nombre d'immeubles à appartements qui ne cesse de s'élever partout dans le monde. Bien que l'Homme soit individualiste par nature, il se rend mieux compte que la Société lui apporte le bien-être auquel il a le droit d'aspirer. Cette vie lui sera d'autant plus agréable s'il se soumet déjà lui-même à une certaine discipline, et s'il reconnaît les facilités d'habiter en Communauté.

C'est la raison pour laquelle nous osons croire que les Occupants des résidences "Les Boulevards" et "Ferrer" consentiront l'effort que nous attendons d'eux, et qu'ils accepteront volontiers les recommandations contenues dans le présent règlement d'ordre intérieur.

Ils seront les premiers à se réjouir des heureux résultats obtenus par la bonne volonté de tous.

L'élaboration d'un règlement d'ordre intérieur fut décidée par l'assemblée générale des copropriétaires en date du 14 mars 1974. Dès que le projet fut rédigé, il fut soumis à l'approbation des propriétaires d'appartements et autres locaux composant le complexe.

Après discussion, des modifications y furent apportées et l'assemblée plénière le ratifia à l'unanimité au cours de sa réunion du 22 février 1975.

Au fil des années, et profitant des expériences acquises, à chacune des assemblées générales qui ont suivi, les copropriétaires ont admis les changements proposés au règlement original; ils ont de même approuvé les modifications qui leur étaient soumises ou l'adjonction d'articles nouveaux.

C'est ce règlement revu et corrigé qui a été adopté par l'assemblée générale des copropriétaires du 18 février 1978 que nous avons l'honneur de remettre aux Propriétaires, à leurs Ayants-droit, ou aux Locataires.

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Il est arrêté entre tous les copropriétaires des résidences "Les Boulevards" et "Ferrer" à Seraing, un règlement d'ordre intérieur applicable au complexe, obligatoire pour tous les Occupants.

Chaque Occupant en sera informé, de même qu'il sera porté à la connaissance d'un nouvel Occupant, en cas d'aliénation ou de location d'un bien privatif.

Le Gérant tiendra à la disposition de tout intéressé un exemplaire du REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE et du REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR, documents originaux annexés à l'ACTE DE BASE des résidences.

Cet exemplaire pourra être consulté par toute personne demeurant dans l'immeuble qui en fera la demande, sans déplacement.

D'autre part, tous pouvoirs sont donnés au Conseil de Gérance, et au Gérant, pour faire respecter le présent règlement, et le cas échéant, prendre toutes mesures qu'ils jugeraient nécessaires.

OCCUPATION

Chaque appartement ne peut être occupé que par les personnes faisant directement partie de la famille, leurs hôtes et leurs domestiques.

Les Occupants devront toujours habiter dans l'immeuble de façon bourgeoise et honnête, et jouir du bien privatif suivant la notion juridique de "bon père de famille", conformément à l'article 1728 du Code Civil.

Sera considéré comme abus de jouissance justifiant la mise en demeure de quitter les lieux, le fait d'introduire dans le logement toute personne étrangère au ménage. Il est d'autre part interdit aux Occupants non-propriétaires de sous-louer ou d'héberger des logeurs.

Par ailleurs, les baux à loyers consentis par les Propriétaires de biens privés devront contenir une clause spéciale précisant que tout acte du Preneur de bail qui serait en opposition avec les dispositions du REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE ou avec celles de l'ACTE DE BASE entraînerait, de plein droit, sans préjudice à tous dommages et intérêts, la déchéance du bénéfice du bail aux torts du Titulaire, et l'expulsion immédiate de celui-ci, sans qu'il soit besoin d'autres actes qu'une signification par lettre recommandée à la poste.

Les baux à loyers devront également contenir la déclaration faite par les Locataires qu'ils réunissent les conditions de moralité requises et qu'ils se soumettent, sous la sanction précitée, à l'obligation de remplir ponctuellement toutes les prescriptions imposées par le présent règlement dont ils reconnaissent avoir pris connaissance, et dont un exemplaire leur a été remis.

Les Propriétaires qui donnent leur bien privatif en location sont désormais mis dans l'obligation d'insérer dans le bail à loyer consenti à un nouveau Locataire, un article spécial concernant l'interdiction de détenir des animaux domestiques tels que chiens, chats ou oiseaux bruyants.

D'autre part, les Occupants observeront strictement la destination assignée à chacune ^{des} pièces de leur appartement.

Enfin, dès leur entrée dans les biens privatifs, les Occupants sont tenus d'assurer personnellement, et à leurs frais, leur mobilier contre les risques d'incendie. La police d'assurance comprendra également le recours des tiers et autres risques résultant de la foudre, des dégâts des eaux, des explosions de gaz et dangers électriques.

USAGES DES APPAREILS COMMUNS

L'usage des appareils communs de chauffage, l'emploi des ascenseurs et du téléphone commun, ainsi que de tous les appareils à l'usage commun des Occupants des résidences, si ces appareils existent, sont réglementés par l'Assemblée Générale.

ASPECT DE L'IMMEUBLE

En vue de conserver l'esthétique de l'immeuble, les Occupants veilleront à ne pas laisser couler ou rejaillir de l'eau aux étages inférieurs, à ne pas mettre à sécher du linge aux fenêtres, ou sur les toitures-terrasses, ni déposer sur celles-ci seaux, brosses ou autres objets.

Quelle que soit la façade, il ne pourra être apposé aux fenêtres ni enseignes, ni affiches, ni réclames.

Le placement d'affichettes annonçant la vente ou la location d'appartements ou autres locaux est seul autorisé.

Tout Occupant, à titre professionnel, pourra apposer une enseigne ou plaque professionnelle d'un modèle uniforme dans les halls d'entrée et dans les halls communs.

Aucun autre emblème que les drapeaux belge et liégeois ne peut être arboré sans autorisation du Conseil de Gérance.

Des porte-noms ou porte-firmes d'un modèle à établir par l'Architecte de l'immeuble pourront éventuellement être placés à l'entrée de chaque bien privatif.

Tout Occupant du rez-de-chaussée commercial pourra faire la publicité nécessaire sur la façade de son bien privatif, ou à l'intérieur de ses locaux - lumineuse ou non - sous les précisions ci-après :

- le Gérant et l'Architecte de l'immeuble devront être consultés préalablement au placement de toute publicité et marquer leur accord et autorisation par écrit sur les modalités de celle-ci,
- Le Gérant et l'Architecte de l'immeuble auront notamment le droit de limiter la surface des biens privatifs réservés à la publicité, d'indiquer les modes de publicité à adopter ou d'en proscrire certains, de fixer les endroits où cette publicité pourra être faite; etc...

- l'avis ainsi donné devra toujours être motivé par le souci de veiller au standing de l'établissement, à l'harmonie de son aspect extérieur et à la bonne tenue.

DEMENAGEMENTS ET EMMENAGEMENTS

Les déménagements et les emménagements ne pourront jamais s'effectuer un DIMANCHE ou un JOUR FÉRIÉ.

Dès lors, il est recommandé aux Occupants qui quittent les lieux de s'adresser au Gérant pour fixer de commun accord la date de sortie, afin de permettre l'accès à la toiture-terrasse au déménageur professionnel pour l'accrochage de la poulie de levage, au Gérant de procéder au relevé des compteurs de chaleur et d'eaux en vue de l'établissement du décompte provisoire d'occupation.

La même recommandation est faite à la personne qui entre pour occuper un bien privatif. Elle recevra du Gérant tous les renseignements utiles relatifs à la date d'entrée, aux formalités à accomplir et qui comprennent le montant des charges à verser, l'inscription de domicile à l'Administration Communale, l'avis de mutation éventuelle à l'Association Liégeoise d'Electricité, etc....

Très important.

- L'Occupant qui quitte un bien privatif, ou le ménage qui entre pour prendre possession d'un appartement, quelle que soit la résidence, est mis dans l'obligation d'utiliser les services d'un déménageur professionnel qui DOIT effectuer le transport de tout le mobilier au moyen d'une POULIE EXTERIEURE.

Faute de se conformer à la présente prescription, une somme de 5.000 Frs sera réclamée à l'Occupant sortant ou entrant pour non respect du règlement en vigueur.

- Si le déménageur professionnel possède un filet de levage, il se servira opportunément de cet appareil pour l'acheminement de caisses ou boîtes en carton contenant les accessoires ménagers réputés fragiles.

Dans le cas contraire, ces caisses ou boîtes seront transportées :

- s'il s'agit de la résidence "Les Boulevards" :
par l'ascenseur desservant l'aile du bâtiment.

Une redevance forfaitaire de 500 Frs sera réclamée à l'Occupant pour l'utilisation de l'ascenseur et la consommation d'électricité commune des halls et cage de l'escalier.

A noter : aucun objet ne pourra être passé par l'escalier de secours,
le Déménageur et l'Occupant veilleront à permettre aux Occupants ordinaires de l'immeuble de se servir de l'ascenseur pour quitter ou se rendre dans leur appartement.

- s'il s'agit de la résidence "Ferrer" :

les caisses et boîtes en carton devront sortir et entrer par les fenêtres de l'appartement s'il est situé au 1er étage,

Dans le cas où le logement est situé au 2ème étage, le déménageur professionnel pourra utiliser l'escalier de secours pour le transport des petits accessoires, A L'EXCLUSION DE TOUS AUTRES MEUBLES OU OBJETS LOURDS, moyennant les plus grandes précautions contre toutes dégradations.

Une redevance forfaitaire de 200 Frs sera réclamée à l'Occupant sortant ou entrant pour la consommation d'électricité commune du hall et de la cage d'escalier.

Dans les deux résidences, un état des lieux communs sera dressé avant et après le déménagement ou l'emménagement.

Les frais relevant de dégâts commis aux installations intérieures seront portés en compte de l'Occupant qui sort, ou de l'Occupant qui entre, frais qu'il pourra réclamer au déménageur après constat et suivant devis de réparation.

N.B. - Il est tout spécialement signalé qu'un vue de venir en aide aux Occupants qui auraient un problème extraordinaire de transport, soit d'un meuble, soit d'un appareil ménager d'une certaine dimension, transport qui ne peut être effectué par l'ascenseur ni par l'escalier de service, la Gérance met à leur disposition un appareil de levage extérieur moyennant une redevance minime pour utilisation.

ENTRETIEN GENERAL - PROPRIETE

Les travaux de peinture aux façades, tant à rue que postérieure, y compris les châssis, garde-corps et persiennes, ainsi que les travaux de peinture aux parties communes intérieures, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'Assemblée Générale de tous les Propriétaires du complexe, et sous le surveillance du Gérant.

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

Afin de réduire les charges d'occupation, il est demandé aux Occupants de veiller à la propreté des parties communes de l'immeuble, ne n'y déposer ou jeter quel que déchet que ce soit, notamment dans les halls d'entrée, ou les couloirs du sous-sol.

Les Occupants qui auraient sali les halls d'entrée, les couloirs communs, les escaliers, soit en transportant des matières souillantes, soit en introduisant des voitures d'enfant laissant des traces de boue, soit tout autrement que par un usage normal, sont tenus de prodéder eux-mêmes au nettoyage rapide de ces souillures ou trace de boue.

Il leur est recommandé d'utiliser au maximum les paillassons mis à leur disposition aux portes d'entrée principales des deux résidences.

ORDRE INTERIEUR

Les parties communes des deux résidences, d'une façon générale, notamment les halls d'entrée, les couloirs, les escaliers, les paliers, devront être maintenus libres en TOUT TEMPS. Il ne pourra y être accroché ni déposé quoi que ce soit. Le stationnement des vélos y est interdit.

On ne pourra scier, fendre ou casser du bois que dans les caves privatives.

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers aucun travail ménager tel que : brossage des tapis, literies, habits et meubles, nettoyage de chaussures, etc...

Les Occupants de bureaux, magasins ou appartements ont l'obligation de placer des humidificateurs sur les radiateurs de leurs biens privatifs, de façon à maintenir une hygrométrie ambiante dans leurs locaux, et d'éviter ainsi le travail anormal des parquets et menuiserie dû à l'assèchement de l'air.

Nous recommandons encore aux Occupants de ne pas laisser ouverte plus que le temps nécessaire pour livrer passage, la porte d'entrée de leur appartement donnant accès dans la cage de l'escalier, et principalement pendant la préparation des repas.

REPOS - TRANQUILITE.

Il est recommandé aux Occupants de veiller à ce que la tranquillité des résidences ne soit troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service, de leurs visiteurs.

Chacun veillera à ne pas faire de bruits excessifs pendant la journée, et surtout au cours de la soirée, de proscrire tous travaux ménagers ou de bricolage pouvant nuire à la quiétude du complexe.

Tout Occupant voulant donner une réception plus bruyante que la normale, à l'occasion d'une fête de famille, est tenu d'en aviser ses voisins immédiats. Il doit également recommander à ses hôtes de s'abstenir de causer du trouble dans la cage de l'escalier lors de leur départ.

L'emploi des instruments de musique, des appareils de radio ou de télévision est autorisé, mais les Occupants qui les utilisent ou les font fonctionner sont formellement tenus d'éviter que le son trop élevé des instruments de musique ou de ces appareils incommode les autres Occupants des résidences, et cela quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

A partir de 22 heures, il est recommandé de diminuer la puissance des postes récepteurs de radio ou de télévision dont le trop haut volume pourrait gêner les voisins immédiats.

Quant aux appareils qui pourraient fonctionner ultérieurement dans l'une ou l'autre des travées commerciales du rez-de-chaussée, le nombre de décibels qui sera autorisé ne pourra dépasser 50 (cinquante).

Dans les deux résidences, s'il est fait usage d'autres appareils électriques dits ménagers, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant les parasites et toutes vibrations, ou les atténuant fortement, de telle manière qu'ils n'influencent pas les bonnes réceptions radiophoniques ou de télévision.

Il est en outre recommandé aux Occupants de :

- fermer les portes sans brusquerie,
- déplacer les tables et les chaises en les soulevant, sans les traîner,
- déposer sans bruit les seaux et autres ustensiles ménagers sur les parquets,
- choisir pour les enfants des jouets légers, et qui peuvent être manipulés silencieusement.

EGOUTS.

Les canalisations de vidange des éviers, lavabos, baignoires, latrines, etc... seront conservées absolument libres.

Les marc de café, les matières grasses et/ou oléagineuses bouchent très facilement les conduites.

De même, pour éviter les bouchons de mousse qui peuvent provoquer l'engorgement des tuyauteries d'eaux usées, et les égouts, il est conseillé de proscrire formellement l'emploi de savons ou poudres détergents mousseux pour l'utilisation des machines à laver, lave-vaisselle, etc ... Il existe d'ailleurs dans le commerce, des produits détergents à mousse contrôlée ou mousse freinée.

Quant aux W.C., pour lesquels le papier hygiénique est seul autorisé, chaque Occupant veillera à ne pas y déverser, même par mégarde, éponges, torchons, lavettes, serviettes,...

VIDE - POUBELLES.

Les déchets ménagers sont versés dans la trémie du vide-poubelles. Il est hautement recommandé d'envelopper ces déchets dans du papier, et de les réduire en boules compactes qui permettent un acheminement aisé dans le conduit et leur entrée et sortie des réservoirs d'évacuation.

Il est d'autre part formellement interdit de répandre de l'eau ou toute autre liquide dans les trémies.

Par ailleurs, le jet de verres, bocaux, bouteilles vides, etc. le peut être admis, les éclats de verre résultant de leur bris risquent de blesser sérieusement le personnel préposé à l'enlèvement des ordures ménagères.

En raison du risque d'incendie que ce procédé entraînerait infailliblement, les Occupants veilleront tout spécialement à ce que les cigares, cigarettes, contenus dans les cendriers que l'on verse dans les trémies soient parfaitement éteints.

Le REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR original adjoint à l'ACTE DE BASE et au REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE autorise la détention d'animaux domestiques tels que chiens, chats, oiseaux.

Le Conseil de Gérance précisait toutefois le 22 février 1975 que les chiens tolérés devraient être de petite taille, et que leurs maîtres devraient veiller à ce qu'ils ne souillent les locaux communs, en ce compris les ascenseurs.

Parmi les animaux familiers, il n'y avait pas lieu de comprendre les perroquets, ou oiseaux bruyants.

En outre, les dégâts que pourraient causer ces animaux, ou les souillures des parties communes, seraient portés à la charge exclusive de leur maître.

Ensuite des dispositions nouvelles prises par l'assemblée générale du 18 février 1978, et en vue d'éviter la prolifération de ces animaux, il a été décidé que les Propriétaires qui donnent leur bien privatif en location, devront dorénavant insérer un article spécial dans le bail consenti à un nouveau Locataire, article qui interdit formellement la détention de chiens, chats, oiseaux bruyants dans les appartements.

Le fait de ne pas respecter cet article peut être considéré comme une clause d'expulsion du nouvel Occupant. Si le Propriétaire prend possession de son appartement, il peut être mis en demeure de se débarrasser de l'animal.

Sans être rapportée, cette mesure a été quelque peu modifiée. Dans le cas où un Locataire entrant, ou un Propriétaire qui reprend possession de son bien privatif pour l'occuper, introduirait un animal domestique ou autre dans l'appartement, il lui sera porté en compte LA SOMME DE 150 F. PAR JOUR pour le non respect du règlement et le trouble de jouissance de tranquillité des autres Occupants.

Il en sera de même si un Occupant, qu'il soit Locataire ou Propriétaire, qui ne possède actuellement pas d'animal familier, ou autre, ne peut en aucun cas et sous aucun prétexte, en introduire à demeure dans le logement, sous peine des sanctions prévues plus haut.

D'autre part, Les Occupants qui possèdent actuellement un chien, ou un chat, ne pourront remplacer cet animal en cas de disparition. Les mêmes dispositions seraient prises à leur égard pour non ~~conformément~~ au règlement. Ces mêmes Occupants interviendront dans les frais de fonctionnement du complexe pour un montant forfaitaire annuel de 100 Frs. à la résidence "Les Boulevards" et de 50 Fr. à la résidence "Ferrer".

Sont compris parmi les animaux domestiques : les chiens, les chats,

Sont compris parmi les autres animaux : les fauves (lionceaux, jeunes tigres, jaguars, etc...), les oiseaux exotiques bruyants (perroquets, aras, etc...), les reptiles. *les singes.*

Pour rappel, l'article 51 du REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE donne tous pouvoirs au Conseil de Gérance, et au Gérant, pour faire respecter toute décision prise par l'assemblée générale des copropriétaires.

OUVRE-PORTE - BOUTONS POUSSOIRS - SECURITE.

Les appartements sont munis d'un parlophone avec ouvre-porte électrique commandant l'ouverture des portes de l'entrée principale des deux résidences.

Les Occupants inviteront les personnes qu'ils laissent entrer dans l'immeuble de bien refermer ces portes.

Il a été constaté en effet que trop de personnes étrangères aux résidences circulaient sans motif valable dans les halls, couloirs, cages d'escaliers, et à n'importe quelle heure du jour et parfois même la nuit.

Il est donc hautement recommandé pour assurer une meilleure sécurité collective, de consentir un léger effort, et de fermer à clé les portes de l'entrée principale des deux résidences, dès 20 heures en hiver, dès 22 heures en été.

observations

D'autre part, l'installateur de l'ouvre-porte électrique commandé depuis les parlophones placés dans les appartements, signale: que les Occupants appuyent trop longuement sur le bouton d'ouverture automatique des portes d'entrée, manoeuvre qui peut provoquer une surchauffe de l'appareillage électrique, et entraîner des pannes ou détériorations coûteuses.

Dans ce même ordre d'idées, il est souhaitable que les personnes qui utilisent les boutons-poussoirs placés dans les halls, couloirs, paliers, boutons commandant les minuteries le fassent avec parcimonie et sans brusquerie.

Il y a encore lieu d'ajouter que les Occupants qui bloquent les boutons-poussoirs au moyen d'allumettes, ou autres objets, risquent de provoquer un court-circuit dans les minuteries, panne qui nécessite une dépense considérable pour la réparation de l'appareillage, ou son remplacement.

ASCENSEURS.

En vue de réduire la consommation d'électricité relative au fonctionnement des ascenseurs, il est recommandé de les utiliser à bon escient, de façon méthodique, et de s'assurer, après l'emploi, que la porte palière du niveau où ils se sont arrêtés, est bien fermée.

D'autre part, et pour des raisons de sécurité, les ascenseurs ne peuvent être empruntés par les enfants de moins de 15 ans s'ils ne sont pas accompagnés d'un parent, ou d'une personne adulte.

Le Conseil de Gérance décline toute responsabilité quant aux accidents qui pourraient survenir du fait de la méconnaissance de cette instruction spéciale.

Nous croyons utile d'attirer la particulière attention des usagers qu'en cas d'incendie survenant à la résidence "Les Boulevards", les ascenseurs sont immédiatement mis HORS SERVICE.

TOITURES - TERRASSES.

En raison du danger que pourrait comporter l'accession aux toitures-terrasses, ou des dégâts qui pourraient être occasionnés à leur revêtement, il est strictement interdit de circuler sur les toitures-terrasses sans l'autorisation expresse et écrite du Constructeur du complexe, ou s'il n'est accompagné par le Gérant ou par un membre du Conseil de Gérance.

Cette mesure est surtout applicable aux déménageurs professionnels au moment de l'accrochage de l'appareil de levage à l'occasion d'un déménagement ou d'un emménagement.

Nous signalons que le Gérant est spécialement nanti des pouvoirs de police pour prendre toutes dispositions à l'égard des contrevenants.

AUTRES RECOMMANDATIONS.

Afin de limiter au maximum les prestations du personnel de service, et partant d'alléger les charges d'entretien, il est encore recommandé aux Occupants :

- de déposer au sous-sol, à proximité des portes des ascenseurs, les journaux, publications et autres revues, dont les paquets seront ficelés et prêts pour leur transport hors des lieux,
- de déchiquter les cartons d'emballage, de déposer ces déchets dans les poubelles mises à la disposition des Occupants, dans les locaux VIDE-POUBELLES, de même que verres brisés, bocaux, bouteilles, ...
- de ne pas considérer les halls d'entrée comme dépôt, même temporaire, de vélos.
Seules les voitures d'enfants, poussettes, sont tolérées dans les halls.
Toute retouche aux peintures, ou remplacement de dalles en marbre, qu'elles soient murales ou de revêtement du sol, seront strictement portés en compte à la personne qui aura occasionné des dégâts.

Les Occupants sont encore avisés que les robinets-purgeurs, compteurs électriques, minuteries, compteurs à eau, bien que renfermés dans des armoires fermées à clés, les ampoules électriques, les globes, les parlophones extérieurs sont placés sous leur sauvegarde.

Au cas où ces appareils et accessoires seraient détériorés ou volés, les frais de réparation ou de remplacement seront à charge de l'Occupant en cause, ou de la communauté, si l'auteur n'est pas connu.

D'autre part, les résidences sont pourvues de chauffage central. Il n'a pas été prévu de conduits de fumée dans les logements.

Seuls, des conduits d'aération existent dans certaines pièces des habitations : pour les deux résidences, dans les salles de bains, dans les W.C., et pour la résidence "Ferrer" dans la cuisine.

Il est interdit de raccorder la hotte de la cuisine sur ces conduits d'aération au moyen d'une buse pour l'évacuation des odeurs ménagères, ou vapeurs résultant de la préparation des repas, ou de percer les murs mitoyens pour le passage d'une buse, principalement dans les appartements du type A à la résidence "Les Boulevards".

Nous conseillons donc aux Occupants qui désirent placer une hotte aspirante au-dessus de leur cuisinière d'exiger du fournisseur que cette hotte soit pourvue d'un filtre chimique.

Par ailleurs, les Occupants qui placent un paillason devant la porte d'entrée de leur appartement, sur le palier, veilleront à ce que cet accessoire ménager possède une dimension raisonnable, et soit entretenu et dépoussiéré par son possesseur.

Ces paillassons sont d'ailleurs tolérés et placés sous l'entière responsabilité des Occupants, en cas de vol ou de responsabilité civile, en cas d'accident survenu au personnel de service ou aux visiteurs.

En effet, en cas d'accident survenant à des tiers, les Occupants ne pourraient d'ailleurs se prévaloir de la police générale d'assurance en responsabilité civile couvrant l'immeuble.

Enfin, les Occupants qui ont des enfants sont priés de les éloigner scrupuleusement des halls d'entrée, couloirs du rez-de-chaussée, couloirs du sous-sol, des cages des escaliers, de leur incliquer l'idée que ces endroits ne peuvent être considérés comme lieux de jeux, susceptibles d'être souillés ou salis par des allées et venues répétées.

Ils devront également veiller à ce que ces enfants ne versent de l'eau sur la voie publique, ou y jettent des objets ou des déchets divers à partir des fenêtres des appartements.

INDENDIE

Dans le cas où un incendie, même de peu d'importance, se déclare dans un bien privatif, ou dans une des parties communes des résidences, la première personne que s'en aperçoit est instamment priée de faire appel au Service régional d'incendie de SERAING, Tél. 34 09 53, ou au Poste des pompiers de l'ancienne commune de JEMEPPE, Tél. 33 91 91, ou au Service 900, et de donner le plus de précisions possibles au préposé qui reçoit l'appel téléphonique.

En attendant l'arrivée des secours, et afin de combattre efficacement un début d'incendie, nous rappelons que des extincteurs de premier secours sont placés dans les cages des escaliers du complexe, ainsi que dans les couloirs du sous-sol, extincteurs dont la manipulation est extrêmement aisée, même pour des personnes peu expérimentées.

A GOUVERNE, et pour éviter tout accident, il est strictement interdit d'utiliser des bonbonnes de gaz comprimé dans le complexe.

Cette mention spéciale s'applique surtout aux Occupants qui posséderaient une cuisinière à gaz butane. Les becs de cet appareil ménager peuvent être changés par les fournisseurs tandis que les tuyaux de raccordement de ces mêmes cuisinières seront obligatoirement en métal rigide.

Assurances.

L'article 40 DU REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE. est libellé comme suit :

" Chaque Occupant doit assurer personnellement, et à ses frais son mobilier contre l'incendie, les explosions de tous genres, la foudre, l'électricité, les risques locatifs, les risques du voisinage, le recours des tiers. Il devra justifier de cette assurance et du paiement régulier des primes, à toute demande du Gérant".

CHARGES D'OCCUPATION ET DE FONCTIONNEMENT.

Le Conseil de Gérance rappelle que les charges d'occupation et de fonctionnement doivent être versées au Compte Courant ouvert par la Gérance dans le courant de la première quinzaine du mois concerné.

Suite aux dispositions prises par l'assemblée générale du 3 juillet 1976, les Propriétaires qui donnent leur bien privatif en location sont réputés responsables à 100 % des sommes dues par leurs Locataires.

+
dégâts
des
eaux

Dans ces paiements, il y a lieu d'englober :

- 1° les charges d'occupation dont le montant mensuel est fixé chaque année par l'assemblée générale des copropriétaires,
- 2° de l'intervention d'un nouvel Occupant - Propriétaire ou Locataire - dans le Fonds de Réserve créé le 4 octobre 1975, et dont la valeur est égale à une mensualité des charges.

Cette participation perçue une seule fois au cours de l'occupation reste acquise à la communauté.

- 3° le décompte provisoire établi à la sortie de tout Occupant,
- 4° le décompte définitif établi chaque année au 31 décembre.

Pénalités.

En cas de retard dans le paiement des charges, même si l'appartement est occupé par le Propriétaire, une amende dite de retard s'élevant à 100 F. sera appliquée sans préjudice de tous autres frais que le Gérant aurait déboursés pour la récupération des créances.

D'autre part, s'il s'agit du paiement d'un décompte provisoire à la sortie d'un Occupant dans le courant de l'année, ou du paiement du décompte définitif dressé au 31 décembre, le Propriétaire devra verser le montant réclamé pour l'un ou l'autre décompte dans le délai de 30 jours fin de mois.

Au cas où le dit Propriétaire ne s'exécuterait pas, une amende égale à ~~10~~ 10% du principal lui sera portée ~~en~~ compte.

Il est encore signalé que les amendes encourues peuvent être cumulatives.

Mesdames, Messieurs,

La lecture de l'énumération des recommandations (non limitatives) qui vous sont adressées peut paraître longue et fastidieuse.

Les conseils qui sont prodigués, sans être tous impératifs, sont dictés et inspirés pour répondre au genre de vie actuel, et trouvent leur application dans un immeuble comme le nôtre.

Nous croyons d'autre part utile, et ceci sera notre conclusion, de souligner que le standing que nous désirons conserver aux deux résidences, postule un esprit familial imprégné de politesse, de courtoisie, de discipline librement consentie, qui assureront la satisfaction de demeurer dans ce complexe, et consacreront le respect dû aux choses communautaires.

Nous vous souhaitons un bon, long et agréable séjour dans votre résidence respective, et vous prions, Mesdames, Messieurs, de croire à l'expression de nos sentiments très distingués.

Pour le Conseil de Gérance,
Le Gérant,

Marcel BOUFFLETTE.