

REGLEMENT DE COPROPRIETE.

Dans le but de régler tout ce qui concerne la vie en commun, et notamment l'administration, la jouissance, l'usage, la conservation, l'entretien, la sauvegarde et la reconstruction éventuelle de l'ensemble, ainsi que les règles de bon voisinage et de cohabitation, les parties ont établi le règlement général de copropriété qui suit.

La durée de ce règlement est limitée à la durée de la copropriété, et toute modification ne pourra en être faite que de l'avis unanime de tous les copropriétaires.

Le règlement général de copropriété n'est pas de statut réel, mais il sera imposé obligatoirement à tous ceux qui seront titulaires d'un droit de propriété, d'usufruit ou de jouissance quelconque sur n'importe quelle partie de l'ensemble immobilier.

Les contrats translatifs de propriété, de droits réels ou de jouissance de biens privés de l'immeuble devront toujours contenir la mention expresse que les intéressés en ont une parfaite connaissance par la communication préalable qui leur en a été faite, qu'ils sont subrogés dans tous les droits et obligations en résultant et qu'ils s'obligent à le respecter ou à le faire respecter par tous leurs ayants-droit ou ayants-cause à tout titre.

ARTICLE 1 : JOUISSANCE ET MODIFICATIONS DES PARTIES PRIVATIVES.

Chacun des propriétaires a le droit de jouir et de disposer de son appartement, cave ou garage, dans les limites fixées par le présent règlement et à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Chaque propriétaire peut modifier comme bon lui semble la disposition intérieure de ses locaux, mais sous sa seule et entière responsabilité en ce qui concerne les affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence pour les parties communes et les parties privatives des autres propriétaires.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, des modifications aux choses communes, sauf à se conformer aux articles suivants.

Il est interdit à chaque propriétaire d'appartement de le diviser en plusieurs appartements.

ARTICLE 2 : MODIFICATIONS AUX CHOSSES COMMUNES.

Les travaux de modifications aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts des voix et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, Monsieur André STASSEN, à Julémont/Herve, tant qu'il exerce des activités d'architecte.

Les honoraires dus à ce dernier seront à charge du propriétaire qui fait exécuter les travaux.

ARTICLE 3 : STYLE DE L'IMMEUBLE.

Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois quarts des voix et sous la surveillance de l'architecte STASSEN, comme dit ci-dessus.

Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des

appartements et autres locaux particuliers, des fenêtres, des gardes-corps, des balcons, des persiennes, des volets, des lucarnes, et de toutes les parties visibles de la rue et cela même en ce qui concerne la peinture.

ARTICLE 4 : VOLETS ET TELEPHONES.

Les propriétaires pourront établir à leurs frais des volets ou persiennes intérieures, dont le modèle sera agréé par l'assemblée générale.

Les propriétaires pourront établir à leurs frais des postes privés de téléphone ou de télévision et en user suivant le présent règlement et de manière à ne pas troubler la jouissance et la tranquillité des autres occupants de l'immeuble. Les fils et accès ne pourront emprunter la façade de l'immeuble.

ARTICLE 5 : JOUISSANCE DES GARAGES.

Les garages ne pourront recevoir d'autre destination que celle consistant à recevoir des voitures particulières, motocyclettes, bicyclettes et voitures d'enfants, ou à entreposer des objets mobiliers.

ARTICLE 6 : GERANCE.

Il est fait appel par l'assemblée générale des copropriétaires au service d'un gérant, choisi ou non parmi les copropriétaires, et qui est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment des réparations à effectuer aux choses communes.

Aussi longtemps que toutes les parties privatives n'ont pas été vendues, la gérance sera assurée par un représentant de la société anonyme MERIDIEN.

Si le gérant est absent ou défaillant, le propriétaire représentant le plus grand nombre de millièmes en assume les fonctions. En cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé.

ARTICLE 7 : ROLE DU GERANT.

Le gérant veille au bon entretien général de l'immeuble, des toitures, égouts et canalisations.

Il a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement du chauffage central et du service de l'eau chaude, de fixer éventuellement de son propre chef les travaux et réparations urgentes et ceux qui seront ordonnés par l'assemblée.

Il a pour mission de répartir entre les différents propriétaires le montant des dépenses dans des proportions indiquées par le présent règlement et l'acte de base, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Il instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques; il fait rapport à l'assemblée générale des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

En cas d'urgence, il prend lui-même toute mesure conservatoire.

ARTICLE 8 : COMPTES DU GERANT.

Le gérant présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale.

Il présente trimestriellement à chaque propriétaire son compte particulier.

ARTICLE 9 : PROVISION.

Une provision sera versée au gérant par les copropriétaires

pour lui permettre de faire face aux dépenses communes.

Le montant de cette provision est fixé par l'assemblée générale.

L'assemblée générale fixe également les sommes à verser par les propriétaires pour la constitution d'un fonds de réserve qui servira ultérieurement au payement des réparations nécessaires.

L'assemblée fixera l'utilisation et le placement de ce fonds de réserve en attendant son utilisation.

Le gérant a le droit de réclamer aux propriétaires le payement des provisions décidées par l'assemblée générale.

Si un des propriétaires persiste à ne pas payer sa provision, le gérant peut bloquer le service du chauffage et de l'eau chaude desservant l'appartement de ce propriétaire. Le propriétaire en défaut de verser sa provision sera également passible d'une amende de 1.000 francs par infraction, quelle amende sera versée au fonds de réserve.

Le propriétaire défaillant pourra être assigné sur les poursuites et diligences du gérant, au nom de tous les propriétaires. Le gérant a à cet effet un mandat irrévocable aussi longtemps qu'il est en fonction.

Les sommes dues par le défaillant produiront intérêt au profit du fonds de réserve au taux légal.

Pendant la carence du défaillant, les autres propriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses droits dans les parties communes, les sommes nécessaires au bon fonctionnement des services communs et à leur bonne administration, ainsi que celles nécessaires à l'entretien des parties communes.

Si l'appartement du propriétaire défaillant est loué à bail, le gérant est en droit de percevoir lui-même les loyers à concurrence des sommes dues. Le gérant délivre valablement quittance au locataire qui ne peut s'opposer à ce règlement et est valablement libéré vis-à-vis de son bailleur des sommes ainsi quittancées par le gérant.

ARTICLE 10 : ADMINISTRATION.

L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble, en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

ARTICLE 11 : ASSEMBLEE GENERALE.

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

L'assemblée générale oblige par ses décisions et délibérations tous les copropriétaires sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été présents, représentés ou non.

ARTICLE 12 : ASSEMBLEE STATUTAIRE.

L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année, à l'heure et au lieu indiqués par le gérant ou par celui qui en fait fonction.

Sauf indication contraire de la part du gérant, qui doit être donnée à tous les propriétaires dans la forme et les délais prescrits ci-après pour les convocations, ces jour, heure et lieu sont constants d'année en année.

En dehors de cette réunion obligatoire, l'assemblée est convoquée à la diligence du président de l'assemblée ou du gérant aussi souvent qu'il est nécessaire.

Elle doit l'être en tout cas lorsque la convocation est

mandée par les propriétaires possédant au moins deux cent cinquante millièmes afférents à l'immeuble.

En cas d'inaction du gérant pendant plus de quinze jours, l'assemblée sera convoquée valablement par l'un des copropriétaires.

ARTICLE 13 : CONVOCATIONS.

Les convocations sont faites huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus avant l'assemblée, par lettre recommandée. Les convocations sont également valablement faites si elles sont remises aux propriétaires contre décharge signée par ceux-ci.

L'assemblée générale peut décider, à la simple majorité des voix, que les convocations sont valablement faites par simple lettres, sauf les cas prévus ci-après.

ARTICLE 14 : ORDRE DU JOUR.

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque.

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points portés à l'ordre du jour ; cependant, il est loisible aux membres de l'assemblée de discuter de toutes autres questions, mais il ne peut être pris en suite de ces discussions aucune délibération ayant force obligatoire, sauf décision prise à l'unanimité des copropriétaires.

ARTICLE 15 : COMPOSITION.

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires, quel que soit le nombre de millièmes possédés par chacun d'eux.

Si le gérant n'est pas un des copropriétaires, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera avec voix consultative seulement et non délibérative.

Toutefois, s'il a reçu mandat des copropriétaires n'assistant pas à l'assemblée, le gérant est tenu de les représenter et d'y voter en leur lieu et place, selon leurs instructions écrites, qui resteront annexées au procès-verbal de l'assemblée.

A l'exception du gérant, nul ne peut représenter un copropriétaire s'il n'est lui-même copropriétaire ou si, ayant sur tout ou partie de l'immeuble un droit réel ou de jouissance, il a reçu mandat d'un copropriétaire de participer aux assemblées générales et d'y voter en son lieu et place; aucune autre personne n'est admise à l'assemblée. Toutefois, un copropriétaire marié peut être représenté par son conjoint.

Ce mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il déterminera.

A défaut de cette stipulation, le mandat sera réputé inexistant vis-à-vis des autres copropriétaires.

Dans le cas où, par suite d'ouverture de succession ou autre cause légale, la propriété d'une portion de l'immeuble se trouvera appartenir à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables, soit à un usufruitier et à un nu-propriétaire, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister aux assemblées, avec voix consultative, mais devront élire un seul d'entre eux, comme représentant ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité, faute de quoi ils ne seront pas admis au vote.

La procuration qui sera donnée à celui-ci ou le procès-verbal de son élection, devra être annexée au procès-verbal de l'assemblée générale.

ARTICLE 16 : PRESIDENCE.

L'assemblée désigne, pour le temps qu'elle détermine, à la simple majorité des voix, son Président et deux assesseurs, qui peuvent être réélus.

La présidence de la première assemblée générale est dévolue au propriétaire du plus grand nombre de millièmes et en cas d'égalité, au plus âgé d'entre eux.

ARTICLE 17 : BUREAU.

Le bureau est composé du Président assisté des deux assesseurs et à défaut, du Président assisté des deux propriétaires présents ayant le plus grand nombre de millièmes.

La première année à partir de la réception de l'immeuble, Monsieur André STASSEN, architecte prénommé, fera partie de ce bureau avec voix délibérative.

Le bureau ainsi formé désigne un secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée.

ARTICLE 18 : PRESENCE.

Il est tenu une feuille ou liste de présence qui est certifiée par le Président de la réunion, les assesseurs et le secrétaire.

ARTICLE 19 : DELIBERATIONS.

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

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais à l'unanimité des propriétaires, les défaillants étant considérés comme s'opposant à la proposition.

Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix.

Durant le cours de la construction de l'immeuble, l'assemblée générale pourra délibérer sur tout ce qui est relatif aux choses communes en construction, mais ces délibérations doivent être prises à la majorité des trois quarts des voix de l'immeuble.

ARTICLE 20 : NOMBRE DE VOIX.

Les copropriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de millièmes.

ARTICLE 21 : QUORUM.

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative, plus de la moitié des copropriétaires possédant plus de cinq cent/millièmes.

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tôt dans les quinze jours, avec le même ordre du jour et délibérera quel que soit le nombre de copropriétaires présents et le nombre de millièmes représentés sauf dans les cas où l'unanimité est requise.

ARTICLE 22 : COMPTES.

Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire; le gérant devra les communiquer un mois à l'avance aux copropriétaires; le Président et les deux assesseurs ont mandat de vérifier ces

comptes, avec les pièces justificatives, et ils devront faire rapport à l'assemblée de leur mission, en faisant leur proposition.

Semestriellement le gérant enverra aux copropriétaires leur compte particulier.

Les copropriétaires signaleront aux membres du bureau et au gérant, les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

ARTICLE 23 : PROCES-VERBAL.

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par les procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par le Président, les assesseurs, le secrétaire et les propriétaires qui en font la demande.

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

ARTICLE 24 : COMPTEURS.

Il existe des compteurs particuliers de gaz, d'électricité et d'eau pour chaque appartement.

La prise d'eau pour le service d'incendie sera branché sur l'appartement numéro sept (7).

La consommation individuelle de ces compteurs incombe à chaque occupant. La consommation d'électricité pour les parties communes est directement fractionnée et reportée sur les différents compteurs individuels.

La consommation d'eau du compteur numéro sept (7) qui aurait éventuellement lieu dans le cadre du service incendie incomberait à l'ensemble des copropriétaires au prorata de leurs millièmes de copropriété.

Les garages sont reliés aux compteurs particuliers de l'appartement auquel ils sont rattachés. Si un garage est vendu à une personne qui n'est pas propriétaire d'un appartement, le raccordement à l'électricité de ce garage se fera par l'intermédiaire du compteur de l'appartement numéro sept (7), à charge pour le propriétaire du dit garage d'installer à ses frais un décompteur compatibilisant sa propre consommation et d'en rendre compte au titulaire du compteur de l'appartement numéro sept.

ARTICLE 25 : CHARGES COMMUNES.

Toutes les charges d'entretien et de consommation des choses communes sont supportées par les copropriétaires suivant les quotités de chacun dans les parties communes fixées à l'acte de base.

Sauf convention contraire, la participation dans les dépenses communes prend cours à dater de la demande de l'entrepreneur de procéder à la réception.

L'assemblée générale peut à tout moment décider, à la majorité des trois/quarts des voix, le placement ou la suppression de compteurs spéciaux pour tous les services généraux (eau, gaz, électricité, chauffage) ainsi que tout mode de répartition des dépenses afférentes à ces services autre que celui prévu ci-avant.

ARTICLE 26 : CHARGES COMMUNES.

Les charges communes comprennent notamment :

1. le chauffage, le gaz, l'électricité et l'eau de la ville pour les parties communes,

2. la rétribution du gérant et les honoraires de l'architecte de l'immeuble lorsqu'il est fait appel à son intervention,

3. les frais d'achat, d'entretien, de réparation et de remplacement du mobilier commun, *du local cuisine*

4. les frais d'achat des poubelles et des divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage et l'entretien de la maison, et de façon générale, toutes les dépenses nécessaires à l'entretien des parties communes.

ARTICLE 27 : REPARATIONS.

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories: réparations urgentes ; réparations indispensables mais non urgentes ; réparations et travaux non indispensables.

ARTICLE 28 : Réparations urgentes.

Le gérant a plein pouvoir pour les faire exécuter, sans en demander l'autorisation, les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que celles aux conduites d'eau ou de gaz, tuyauteries extérieures, gouttières, etc., .

ARTICLE 29 : Réparations indispensables mais non urgentes.

Ces réparations sont décidées par les membres du bureau, le Président et les deux assesseurs, qui forment ainsi conseil de gérance.

Le conseil de gérance sera juge du point de savoir si une réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour ordonner les travaux de cette catégorie.

ARTICLE 30 : Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration.

Ces travaux et réparations devront être demandés par les propriétaires possédant au moins un/quarter de l'immeuble et seront soumis à une assemblée générale extraordinaire.

Ils ne pourront être décidés que par des propriétaires votant favorablement avec les trois/quarts des voix pour la proposition soumise à leur délibération.

ARTICLE 31 : CHARGES COMMUNES.

De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes dont il est question dans le statut de l'immeuble, les charges nées des besoins communs seront supportées par les propriétaires en proportion de leur parts respectives dans les parties communes.

Les consommations individuelles sont payées par chaque propriétaire en suivant les indications de ses compteurs et relevés particuliers.

ARTICLE 32 : ACCES AUX LOCAUX POUR LES REPARATIONS.

Les copropriétaires devront donner accès par leurs appartements, caves et garages, pour toutes réparations et pour tous nettoyages des parties communes.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au premier septembre.

Le propriétaire du garage numéro un (1) devra permettre l'accès à son garage à tout moment pour les contrôles et interventions de sécurité dans les locaux compteurs.

Si les propriétaires ou occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre une clé de leur appartement ~~ou local~~ à un mandataire habitant l'agglomération, mandataire dont le nom et l'adresse devront être portés à la connaissance du gérant, de telle manière que l'on puisse y avoir accès si la chose est

Cave et garage

nécessaire.

Il sera indiqué sur la porte intérieure du garage numéro un (1), côté couloir, l'endroit où se trouvent les clefs des deux locaux compteurs.

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

ARTICLE 32 : IMPOTS.

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs millièmes dans les parties communes de l'immeuble.

ARTICLE 33 : COPROPRIETE.

La responsabilité du fait de l'immeuble (article mil trois cent quatre-vingt-six du Code Civil) et de façon générale toutes les charges de l'immeuble, se répartissent entre les copropriétaires proportionnellement à leurs quotités dans les parties communes, pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaire.

ARTICLE 34 : AUGMENTATION DES CHARGES COMMUNES PAR LE FAIT D'UN COPROPRIETAIRE.

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

ARTICLE 35 : RECETTES.

Dans le cas où des recettes communes seraient réalisées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire dans la proportion de sa part dans les millièmes des parties communes.

ARTICLE 36 : ASSURANCE ET RECONSTRUCTION.

L'assurance, tant des choses privées, à l'exclusion des meubles, que des choses communes, sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires, par les soins du gérant, contre l'incendie, la foudre, les explosions provoquées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, les dégâts des eaux, le recours éventuel des tiers et de la perte des loyers, le tout aux sociétés d'assurance et pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale.

Le gérant devra faire à cet effet toutes les diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes, remboursables dans les proportions des droits de chacun, dans la copropriété.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et de signer les actes nécessaires; à défaut de quoi le gérant pourra de plein droit et sans mise en demeure, les signer valablement à leur place.

Chacun des propriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

ARTICLE 37 : SURPRIME.

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 toutes causes personnelles à l'un des

copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

ARTICLE 38 : INDEMNITES.

En cas de sinistre, les indemnités, allouées en vertu de la police, seront encaissées par le gérant, en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée, à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par cette assemblée.

Il sera cependant tenu compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires leur attribués par les lois sur la matière et la présente clause ne pourra leur porter aucun préjudice; leur intervention devra donc être demandée.

ARTICLE 39 : UTILISATION DES INDEMNITES.

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

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

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état le supplément sera recouvré pour le gérant, à charge de tous les copropriétaires sauf le recours de ceux-ci, contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien à concurrence de cette plus-value.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires, en proportion des quotités de chacun.

b) si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement, à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix (les trois/quarts des millièmes).

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure, à défaut de versement dans ledit délai.

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

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

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

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées; l'indemnité d'assurance, ainsi que le produit de la licitation éventuelle, seront alors partagés entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits respectifs établis par l'article six du présent règlement.

ARTICLE 40 : ASSURANCES SUPPLEMENTAIRES.

a) si des embellissements ont été effectués par les copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de les assurer à leurs frais ; ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres propriétaires aient à intervenir dans l'avance des frais de reconstruction éventuels.

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

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

ARTICLE 41 : REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et leurs ayants-droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale, à la majorité des deux/tiers des voix.

Les modifications devront figurer à leur date aux procès-verbaux des assemblées générales et être en outre insérées dans un livre spécial, dénommé "livre de gérance", tenu par le gérant et qui contiendra d'un même contexte, le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications.

ARTICLE 42 : ALIENATION D'UNE PARTIE DE L'IMMEUBLE.

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, la partie qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé, d'une manière toute particulière, sur l'existence de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance, car le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire ou ayant-droit d'une partie quelconque de l'immeuble, sera subrogé dans tous les droits et obligations qui résultent des décisions contenues en ce livre de gérance et sera tenu de s'y conformer, ainsi que ses ayants-droit.

ARTICLE 43 : TRAVAUX.

Les travaux de peinture aux façades, y compris les châssis, garde-corps et volets, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du gérant.

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

Plus spécialement, les propriétaires respectifs de l'appartement numéro un (1) sis au premier niveau, de l'appartement numéro deux (2) sis au deuxième niveau et de l'appartement numéro trois (3) sis au deuxième niveau, qui auront

chacun la jouissance exclusive d'un jardin individuel, en assumeront chacun l'entretien à leur charge exclusive.

De même les propriétaires des quatre garages, qui auront la jouissance exclusive de la zone d'accès à ces garages, assumeront en conséquence l'entretien, y compris les grosses réparations, de cette zone d'accès, à leur charge exclusive.

Ces entretiens et ces travaux intéressant l'harmonie de l'immeuble, devront être effectués par chaque propriétaire concerné en temps utile, de telle manière que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien.

ARTICLE 44 : ASPECT.

Les copropriétaires et leurs occupants ne pourront mettre aux fenêtres et sur les balcons, ni enseignes, ni réclames, garde-manger, linges et autres objets.

ARTICLE 45 : ORDRE INTERIEUR.

Les copropriétaires ne pourront scier, fendre et casser du bois que dans les caves ou garages.

ARTICLE 46 : PARTIES COMMUNES.

Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers et dégagements, devront être maintenus libres en tout temps ; en conséquence, il ne pourra jamais y être accroché ou déposé quoi que ce soit.

Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos et voitures d'enfants.

Les tapis ne pourront être secoués et battus qu'aux endroits qui seront indiqués par l'assemblée générale, statuant à la majorité des voix.

ARTICLE 47 : COULOIRS ET PALIERS.

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

ARTICLE 48 : TUYAUX.

Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble, des tuyaux à gaz en caoutchouc ou flexibles; les raccords au gaz devront être en tuyaux rigides.

ARTICLE 49 : ANIMAUX.

Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou occupants, ne pourront avoir que des chiens, des chats et oiseaux, à titre de tolérance; toutefois si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble, par bruit, odeur ou autrement, l'assemblée générale pourrait ordonner, à la simple majorité des voix, de retirer la tolérance pour l'animal cause de trouble.

Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra le soumettre au paiement d'une somme pouvant atteindre cent francs par jour de retard, à partir de la signification de la décision de l'assemblée et le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée à prendre à la majorité des trois/quarts des votants et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la Société Protectrice des Animaux.

ARTICLE 50 : MORALITE ET TRANQUILLITE.

Les copropriétaires, leurs locataires, leur personnel et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter et jouir de l'immeuble en "bon père de famille".

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble

ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

Ils ne peuvent faire ni laisser faire aucun bruit anormal; l'emploi des instruments de musique, ainsi que des appareils de télévision, radio et téléphone sans fil, est autorisé, mais les occupants qui les font fonctionner, sont tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants de l'immeuble et cela quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

Il est strictement interdit de faire des "barbecues" à l'intérieur de l'immeuble, dans les caves ou les garages.

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

Aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble, à l'exclusion de ceux qui actionnent les appareils de nettoyage, les appareils frigorifiques et de chauffage général, ainsi que les appareils de ménage.

ARTICLE 51 : BAUX.

Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers devront contenir l'engagement des locataires d'habiter honnêtement avec les soins du bon père de famille, le tout conformément aux prescriptions du présent règlement de copropriété, dont ils reconnaissent avoir pris connaissance, sous peine de résiliation de leurs baux, après constatation régulière des faits qui leurs seraient reprochés.

Chaque appartement ne peut être occupé que par les personnes d'une seule famille, leurs hôtes et leur personnel.

ARTICLE 52 : CHARGES DE VILLE.

Les copropriétaires et leurs ayants droit doivent satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie.

ARTICLE 53 : DESTINATION DES LOCAUX.

Il ne peut être exercé dans l'immeuble aucun commerce.

Les locaux pourront être affectés à l'exercice d'une profession libérale à titre accessoire à l'habitation.

ARTICLE 54 : PUBLICITE.

Il est interdit, sauf autorisation de l'assemblée générale de faire de la publicité sur l'immeuble. Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres et balcons, sur les portes et murs extérieurs, dans les escaliers, vestibules et passages.

Il sera permis d'apposer sur la porte particulière de l'appartement une plaque indiquant le nom et la profession de l'occupant de l'appartement.

A l'entrée du bâtiment, il sera permis d'établir une plaque de modèle conforme à ce qui sera décidé par l'assemblée. Cette plaque pourra indiquer le nom et la profession de l'occupant, les jours et heures de visite et le numéro de l'appartement.

Dans l'entrée, chaque propriétaire d'appartement disposera d'une boîte aux lettres, sur laquelle pourront figurer le nom et la profession du titulaire et l'étage de l'appartement qu'il occupe. Ces inscriptions seront d'un modèle uniforme admis par l'assemblée.

ARTICLE 55 : JOUISSANCE DES CAVES ET GARAGES.

Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de

matières dangereuses, inflammables, insalubres ou incommodes.
Les occupants devront veiller à ce que dans les caves et garages il ne soit déposé aucune matière ou denrée en état de décomposition.

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé.

Les propriétaires de voitures ne pourront détenir dans les caves ou garages d'autre combustible que celui se trouvant dans le réservoir de leur véhicule. Ils ne pourront faire fonctionner le moteur de leur véhicule bruyamment, le laisser répandre de la fumée et de l'huile. Il est défendu de faire fonctionner les avertisseurs sonores.

Le rentrée des véhicules, surtout pendant la nuit, devra se faire de manière à ne pas troubler la tranquillité des occupants de l'immeuble.

ARTICLE 56 : JOUISSANCE DES JARDINS PRIVATIFS.

Les occupants des appartements disposant de la jouissance privative et exclusive d'un jardin devront veiller à jouir de leur jardin sans porter atteinte à la jouissance paisible et la tranquillité des occupants des appartements.

Ils ne pourront entreposer dans leur jardin aucun objet si ce n'est du mobilier de jardin.

Ils pourront faire des "barbecue" en veillant à ne pas incommoder les autres occupants de jardins ou d'appartements par la fumée, les odeurs ou le bruit qu'ils occasionnent.

Ils ne pourront jouer ou émettre de la musique dans leur jardin.

Ils ne pourront faire aucune plantation d'arbres, sapins ou autres de grande taille ou de taille moyenne sans l'accord de l'assemblée générale.

Ils ne pourront tondre leur pelouse le week-end, à l'exception du samedi entre neuf heures et douze heures.

Les jardins privatifs ~~seront~~ *seront entretenus et restaurés* clôturés d'une *haie* aux frais *restaurés* des propriétaires qui en jouissent.

ARTICLE 57 : DISPOSITIONS GENERALES.

En cas de désaccord entre copropriétaires ou entre copropriétaires et gérant, les difficultés sont soumises à l'arbitrage d'un arbitre à nommer d'un commun accord. A défaut d'accord, l'arbitre sera nommé à la requête de la partie la plus diligente par le Président du Tribunal civil de Verviers.

L'assemblée générale pourra supprimer la présente clause d'arbitrage par une décision prise à la majorité des deux tiers des voix.

Les demandes de paiement des provisions et sommes dues pour les dépenses communes sont soumises aux tribunaux compétents.

Le présent règlement de copropriété est obligatoire pour tous les propriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir un droit de quelque nature que ce soit sur l'immeuble ou une partie de celui-ci.

En conséquence, tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété relatifs à l'immeuble ou à une partie de celui-ci devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ce règlement de copropriété et qu'ils sont subrogés par le seul fait d'être propriétaires, occupants ou titulaires d'un droit quelconque d'une partie de l'immeuble, dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter.

Dans chaque convention ou contrat relatif à une partie de

l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction dans le ressort du Tribunal civil de Verviers, faute de quoi ce domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble même.

Signé ne varietur par les parties et le notaire Emmanuel VOISIN pour demeurer annexé à l'acte de base du