29 juin 67

Transcrit à Liège II, le 11/7/67.
Vol. 1280 n°2

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE SEPT, le jeudi vingt - neuf juin,

Devant Maître Léon DOYEN, Notaire à LIEGE,

A COMPARU

La Société de Personnes à Responsabilité Limitée A. MONTYNE ET J.C. LEBE, en abrégé "A.M.L.", ayant son siège social à BEYNE-HEUSAY, Grand'Route, 70,

Constituée par acte du Notaire soussigné du vingt-quatre juin mil neuf cent soixante-six, publié aux Annexes du Moniteur Belge du quatorze juillet suivant sous le numéro 25.163, inscrite au Registre du Commerce de Liège sous le numéro

Ici représentée par son gérant statutaire, Monsieur

LAQUELLE nous a exposé et requis d'acter ce qui suit :

- I -

La Société comparante est propriétaire d'une parcelle de terrain, en nature de pré, sise à HERMEE, en lieu dit "DEVANT la VILLLE", cadastrée ou l'ayant été sous partie du numéro 346/n de la Section B, d'une contenance mesurée de neuf cent dix-huit mètres carrés trente décimètres carrés, tenant ou ayant tenu à la Rue du Midi, à la Rue Neuve, à la Rue Devant la Ville et à FRERE, pour l'avoir acquise de Monsieur Jean-Marie-Joseph FRERE, sans profession, à HERMEE, aux termes d'un acte reçu par le Notaire soussigné et Maître BINOT, Notaire à VIVEGNIS, le vingt décembre mil neuf cent soixante-six, transcrit à LIEGE, Premier Bureau, le neuf janvier mil neuf cent soixante-sept, volume 1800, numéro 118.

A l'acte de vente susvanté, Monsieur FRERE a fait les déclarations suivantes :

Le vendeur est propriétaire du bien ci-avant décrit, pour se l'être vu attribué, sous une plus grande contenance, aux termes d'un acte de partage intervenu entre lui et :

1.

4.

5.

6

Cet acte de partage a été dressé par Maître DENOEL, Notaire à VIVEGNIS, le vingt-huit juillet mil neuf cent quarante-quatre et transcrit au Premier Bureau des Hypothèques à LIEGE, le vingt-deux août suivant, volume 2949, numéro 31. Il contient donation du bien objet des présentes avec d'autres mais en nue-propriété seulement.

BELGIQUE 50 F. BELGIE

1 expédit 9t.

K 300152

I

BELGIQUE 50 F. BELGIE

Premier feuillet double

100046022

Acte de base du 29.06.1967 Not.

VALOIR et veuf de [redacted], à HERMEE, le donateur s'étant réservé l'usufruit des biens donnés, jusqu'à son décès.

Cet usufruit a pris fin lors du décès du donateur survenu à HERMEE, le quinze mars mil neuf cent cinquante.

La parcelle susdite appartenait à [redacted], donateur, pour l'avoir acquise, avec d'autres, aux termes de deux actes reçus le vingt-huit juillet mil neuf cent quarante-quatre par Maître DENOEL, Notaire susdit [redacted] des enfants [redacted] susqualifiés et du [redacted], également susqualifié, contenant échange de deux/cinquièmes indivis dans les dits biens, et l'autre contenant donation de trois/cinquièmes indivis dans les mêmes biens par [redacted] et [redacted], tous susqualifiés.

Les consorts [redacted] en étaient propriétaires depuis plus de trente ans.

- II -

La comparante se propose d'édifier, en vue de réalisations ultérieures, un immeuble à propriétés privatives multiples, régi par l'article 577 bis du Code Civil relatif à la division horizontale de la propriété et à l'indivision permanente et forcée.

Cet immeuble sera dénommé "Résidence des HAUTS-SARTS" et comprendra :

1. un sous-sol, comprenant des vides ventilés, des accès communs, des caves individuelles et des locaux communs ;

2. un rez-de-chaussée, comprenant des accès communs, des caves individuelles, des garages privés et deux locaux à destination commerciale ;

3. deux niveaux d'étages comprenant chacun huit appartements résidentiels.

Les locaux à destination commerciale, les appartements et les caves destinées à en dépendre et les garages dont se composera la Résidence "HAUTS-SARTS" constitueront des propriétés privatives distinctes.

A chacune de ces propriétés privatives, correspondra une quotité déterminée ci-après, des parties communes générales de l'immeuble et notamment du terrain lui servant d'assise.

- III -

La comparante a, en conséquence et en vue d'opérations juridiques ultérieures, établi ainsi qu'il suit, tant pour elle que pour les futurs propriétaires d'appartements, de garages et de caves dont se composera l'immeuble, l'acte de base comportant la division de la propriété et le règlement de copropriété de la Résidence "HAUTS-SARTS" que la dite comparante a décidé de construire.

En exécution du programme qu'elle s'est tracé, la comparante a fait dresser par Messieurs les Architectes BOULANGER et YERNA de Liège, les plans de l'immeuble à ériger.

Ces plans ont recueilli l'approbation des services compétents de la Commune de HERMEE et le permis de bâtir a été

délivré le vingt mai mil neuf cent soixante-sept, N° 7/67.

La comparante dépose, pour être annexées aux présentes, une copie conforme par leurs auteurs, du plan de l'entreprise à savoir :

~~1. - les plans du sous-sol~~

1. - les plans du rez-de-chaussée
2. - les plans des 1er et 2me étages.

- IV -

D'après les plans ci-annexés, la Résidence des "HAUTS SARTS" comprendra :

En fondation.

1. Des parties communes étant : les locaux communs, les vides ventilés, les fosses septiques, les chambres de décantation et les canalisations.

2. Des parties privatives étant des caves individuelles numérotées de un à quatre .

Au rez-de-chaussée :

1. Des parties communes étant : les dégagements, les halls d'entrée, les cages d'escaliers, les loges des compteurs d'électricité pour les appartements.

2. Des parties privatives étant : deux locaux commerciaux les caves individuelles numérotées 1 à 4 et les garages numéros 1 à 16, plus deux groupes de caves numérotées de 1 à 4.

Les locaux commerciaux se composent de hall, magasin, W.C., débarras et annexe.

Aux étages un et deux :

1. Des parties communes étant : les dégagements, la cage d'escalier, les gaines d'aérage.

2. Des parties privatives étant huit appartements à chaque étage.

Sur les toits :

Des parties communes étant : la toiture, les souches des cheminées d'aérage.

DESIGNATION ET COMPOSITION DES APPARTEMENTS.

1. Les appartements du premier étage seront désignés par les lettres A/1, B/1, C/1, D/1, E/1, F/1, G/1 et H/1.

2. Les appartements du deuxième étage seront désignés par les lettres A/2, B/2, C/2, D/2, E/2, F/2, G/2, et H/2.

Les appartements type B et C comprennent : hall, living, cuisine, utilités, salle de bains et trois chambres à coucher.

Les appartements Type A, D, E, F, G et H comprennent : hall, living, cuisine, utilités, salle de bains et deux chambres à coucher.

-SUPERFICIES PRIVATIVES-

1. Locaux commerciaux :

a) Magasin, dit M1 (à gauche face à l'immeuble) : trente-cinq mètres carrés trente-huit décimètres carrés (35,38 m2).

K 300153

euxième feuille double

b) Magasin, dit M2 (à droite face à l'immeuble) : septante-cinq mètres carrés vingt-deux décimètres carrés (75,22 m2).

2. Appartements :

a) A/1 et A/2, chacun quatre-vingt-neuf mètres carrés dix-neuf décimètres carrés (89,19 m2)

b) B/1 et B/2, chacun nonante-neuf mètres carrés quatre vingts décimètres carrés (99,80 m2).

c) C/1 et C/2, chacun nonante-huit mètres carrés vingt-deux décimètres carrés (98,22 m2)

d) D/1 et D/2, chacun quatre-vingt-sept mètres carrés quatre-vingt-deux décimètres carrés (87,82 m2)

e) E/1 et E/2, chacun septante-neuf mètres carrés vingt cinq décimètres carrés (79,25 m2)

f) F/1 et F/2, chacun septante-six mètres carrés cinquante décimètres carrés (76,50 m2)

g) G/1 et G/2, chacun septante-huit mètres carrés trente six décimètres carrés (78,36 m2)

h) H/1 et H/2, chacun quatre-vingt mètres carrés (80 m2

3. Garages :

a) n° 1, dix-neuf mètres carrés quinze décimètres carrés (19,15 m2)

b) n° 2, vingt mètres carrés soixante-deux décimètres carrés (20,62 m2)

c) n° 3, dix-huit mètres carrés quarante-huit décimètre carrés (18,48 m2)

d) n° 4, dix-huit mètres carrés vingt-neuf décimètres carrés (18,29 m2)

e) n° 5, dix-neuf mètres carrés cinquante décimètres carrés (19,50 m2)

f) n° 6, vingt mètres carrés douze décimètres carrés (20,12 m2)

g) numéros 7, 8, 9 et 10, chacun seize mètres carrés cinquante-cinq décimètres carrés (16,55 m2)

h) n° 11, dix-neuf mètres carrés quatorze décimètres carrés (19,14 m2)

i) n° 12, dix-huit mètres carrés cinquante-cinq décimètres carrés (18,55 m2)

j) n° 13, dix-huit mètres carrés trente-huit décimètres carrés (18,36 m2)

k) n° 14, dix-huit mètres carrés soixante et un décimètres carrés (18,61 m2)

l) n° 15, vingt mètres carrés cinquante décimètres carrés (20,50 m2)

m) n° 16, dix-neuf mètres carrés quarante-cinq décimètres carrés (19,45 m2)

4. Caves :

a) Loges numéros 1, 2, 3 et 4, dépendant des appartements Type G et H, chacune trois mètres carrés trente-six décimètres carrés (3,36 m2)

b) Loges numéros 1, 2, 3 et 4, dépendant des appartements Type E et F, chacune trois mètres carrés trente-six

décimètres carrés (3,36 m2)

c) Loges numéros 1, 2, 3 et 4, dépendant des appartements Type A et B, chacune deux mètres carrés quatre décimètres carrés (2,04 m2)

d) Loges numéros 1, 2, 3 et 4, dépendant des appartements Type C et D, chacune deux mètres carrés seize décimètres carrés (2,16 m2)

Remarque - Les superficies ci-avant renseignées, le sont à titre indicatif, toute différence en plus ou en moins que pourrait révéler un mesurage ultérieur, excédât-elle même un/vingtième, étant au profit ou à la perte de la partie acquéreuse.

- V -

REUNION ET MODIFICATION D'APPARTEMENTS.

La réunion d'un appartement avec l'appartement correspondant de l'étage supérieur ou de l'étage inférieur peut être effectuée de manière à former un appartement type DUPLEX.

Il en est de même de la réunion de deux appartements contigus pour autant qu'ils appartiennent au même propriétaire.

La modification du nombre de pièces de deux appartements pourra également être faite, au gré du constructeur.

Ces réunions et modifications se feront sur avis favorables des architectes et du constructeur suivant les directives des architectes, pour autant que l'état des constructions le permette et aux frais exclusifs des propriétaires intéressés.

En cas de modifications d'appartement, les quotités reprises au présent acte de base seront revues et déterminées définitivement dans les actes de vente, par le constructeur.

- VI -

DIVISION DE LA PROPRIETE

QUOTITES AFFERENTES A CHAQUE PROPRIETE PRIVATIVE DANS LA COPROPRIETE DE LA RESIDENCE " LES HAUTS SARTS ".

En vue de la réalisation en propriétés privatives distinctes des locaux commerciaux, des appartements, garages, et caves constitutifs de la Résidence "HAUTS SARTS" la comparante aux présentes déclare diviser l'immeuble en parties communes et en parties privatives comme stipulé ci-avant.

Chaque propriété privative comporte en propriété exclusive les locaux qui la constituent et en copropriété et indivision forcée et permanente un certain nombre de quotités dans les parties communes de l'immeuble.

Les quotités ci-dessous mentionnées sont celles des biens privatifs tels que repris aux plans ci-annexés, y compris la partie de terrain qui a servi d'assiette au bâtiment.

BELGIQUE 50 F. BELGIE

K 300154

BELGIQUE 50 F. BELGIE

cisième et der-
er feuillet
double

1. Les parties communes à l'immeuble d'habitation sont divisées en mille/millièmes. Les quotités de ces parties communes comprenant le terrain qui a servi d'assiette au bâtiment sont déterminées par le constructeur comme suit :

1. Locaux commerciaux du rez-de-chaussée :

a) Magasin numéro M1, vingt/millièmes 20/1000

b) Magasin numéro M2, quarante et un/millièmes 41/1000

2. Appartements :

a) Type A1 et A2, chacun quarante-neuf/millièmes soit ensemble nonante-huit/millièmes 98/1000

b) Type B1 et B2, chacun cinquante-cinq/ millièmes, soit ensemble cent et dix/millièmes 110/1000

c) Type C1 et C2, chacun cinquante-quatre/ millièmes, soit ensemble cent et huit/millièmes 108/1000

d) Type D1 et D2, chacun quarante-huit/millièmes, soit ensemble nonante-six/millièems 96/1000

e) Type E1 et E2, chacun quarante-trois/ millièmes, soit ensemble quatre-vingt-six millièmes 86/1000

f) Type F1 et F2, chacun quarante-deux/millièmes, soit ensemble quatre-vingt-quatre/millièmes 84/1000

g) Type G1 et G2, chacun quarante-trois/ millièmes, soit ensemble quatre-vingt-six/millièmes 86/1000

h) Type H1 et H2, chacun quarante-quatre/ millièmes, soit ensemble quatre-vingt-huit/millièmes 88/1000

3. Garages :

a) numéros 1, 3, 4, 5, 11, 12, 13, 14 et 16, chacun dix/millièmes, soit ensemble nonante/millièmes 90/1000

b) numéros 2, 6 et 15, chacun onze/millièmes soit ensemble trente-trois/millièmes 33/1000

c) numéros 7, 8, 9 et 10, chacun neuf/millièmes, soit ensemble trente-six millièmes 36/1000

4. Caves :

a) Loges numéros 1, 2, 3 et 4 dépendant des appartements Type G et H et loges numéros 1, 2, 3 et 4 dépendant des appartements Type E et F, chacune deux/millièmes, soit ensemble seize/millièmes 16/1000

b) Loges numéros 1, 2, 3 et 4 dépendant des appartements Type A et B et loges numéros 1, 2, 3 et 4 dépendant des appartements Type C et D, chacune un/millième, soit ensemble huit/millièmes 8/1000

Ensemble : mille/millièmes 1000/1000

- VII -

CONTRAT D'ENTREPRISE - REGLES GENERALES.

La construction une fois achevée, il sera procédé par les soins de la comparante à la vente des biens privatifs construits.

Cependant les amateurs qui se présenteraient avant la construction ou au cours de celle-ci, auront au moment où ils feront l'acquisition des quotités voulues dans le sol, à conclure avec la dite Société, un contrat d'entreprise portant :

a) sur le gros oeuvre des parties communes et des parties privatives.

b) sur le parachèvement des dites parties communes et privatives.

Ce contrat sera conclu pour un prix à convenir entre parties.

Pour tout acquéreur de bien privatif qui contractera en cours de construction, il sera dû, lors de la signature de l'acte authentique d'acquisition, la contrevaleur des travaux de gros oeuvre ou de parachèvement effectués à ce moment.

La construction devra être faite sur la base des clauses et conditions du cahier des charges. Un exemplaire de ce cahier sera remis à l'acquéreur à l'occasion de son acquisition, ce qu'il devra reconnaître expressément dans le dit acte.

Toutefois, les architectes de l'immeuble pourront apporter en cours de construction les changements qu'ils jugeraient utiles ou nécessaires, sans pouvoir porter atteinte aux droits des personnes ayant déjà réalisé leur acte d'achat.

Ils pourront, si nécessité absolue s'en faisait sentir, modifier la composition et la disposition des étages et des appartements.

Etant donné le caractère indivisible de la construction et le fait que l'exécution intégrale des travaux intéresse la masse des copropriétaires, aucun futur propriétaire de bien privatif ne pourra, de sa seule volonté, résilier le contrat conclu entre lui et les comparants aux présents.

L'engagement à prendre par chacun des acquéreurs de biens privatifs à l'égard des comparants comportera :

1) l'obligation de contribuer aux frais d'édification des parties communes de la construction, en proportion des droits de chacun dans ces parties communes.

2) l'obligation de construire les parties privatives à ses frais personnels.

De son côté, la comparante s'engage dès à présent, y obligeant solidairement et indivisiblement ses ayants droit et ayants cause, à construire et à parachever la Résidence "HAUTS-SARTS" suivant les plans et le cahier

des charges établis et à achever les travaux au plus tard au mois de novembre mil neuf cent soixante-huit.

A l'expiration de ce délai, tous travaux seront entièrement terminés et l'immeuble nettoyé de fond en comble.

Toutefois, le délai d'achèvement sera prolongé du nombre de jours perdus par suite des cas fortuits ou de force majeure, parmi lesquels sont rangés conventionnellement la grève générale ou partielle, le lock-out, la guerre, les troubles, les pluies et gelées persistantes ou tous autres événements indépendants de la volonté du constructeur.

Les taxes de bâtisses perçues par la Commune de HERMEE seront considérées comme des obligations communes à charge de chacun des acquéreurs dans la proportion de ses droits dans les parties communes.

Les acquéreurs auront vis-à-vis des tiers, la même responsabilité que tout maître de l'ouvrage faisant construire sur son propre fonds; mais dans leurs rapports entre eux, ils seront tenus de contribuer aux charges qui peuvent en résulter dans la même proportion que celle de leurs droits dans les parties communes.

Les ayants cause et successeurs à tous titres des acquéreurs seront tenus solidairement et indivisiblement, vis-à-vis des copropriétaires, des obligations contractées envers le constructeur.

Les acquéreurs d'un bien privatif verseront à la comparante, le montant du contrat d'entreprise d'ouvrage conclu entre eux, au fur et à mesure de l'avancement des travaux et 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 productrices, et sans mise en demeure jusqu'au paiement intégral, d'un intérêt au taux de huit pour cent l'an, nets de tous impôts sans préjudice à toutes inscriptions hypothécaires que le constructeur sera autorisé à requérir sur les quotités de terrain appartenant au propriétaire défaillant, et sur ce qui sera venu s'y incorporer par voie d'accession.

Il devra être stipulé dans les actes contenant prêt au profit des acquéreurs et affectations hypothécaires par ces derniers, des biens acquis que les fonds à provenir de ces opérations devront être affectés, exclusivement et àdue concurrence en paiement des 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. Le constructeur devra affecter ces versements au paiement des travaux effectués ou à effectuer pour le dit emprunteur, à l'exception toutefois, du solde du prix du contrat d'entreprise d'ouvrage qui sera payable lors

de la réception provisoire, conformément aux stipulations de l'acte authentique de vente.

Les acquéreurs auront la jouissance aux fins d'utilisation, dès l'achèvement des travaux dans les parties privatives après réception de ces travaux, et paiement des sommes qui pourraient être exigibles à cemoment, à charge pour elle de supporter les frais communs et les impositions publiques afférents aux dits biens, dès qu'ils deviendront exigibles.

Les acquéreurs donnent dès à présent, et pour lors, mandat à Messieurs les Architectes BOULANGER et YERNA pour faire en leur nom et en leur présence et contradictoirement la réception provisoire des biens acquis pour eux.

En cas d'occupation effective des lieux avant la réception provisoire, l'architecte et le constructeur seront dégagés de toutes responsabilités pour troubles de jouissance et autres, Cette occupation prématurée vaut de plein droit acceptation pure et simple de la réception provisoire.

Ne pourront être considérés comme entravant une réception provisoire, la nécessité de retouches à l'un ou l'autre élément et le fait que des essais de chauffage devraient être reportés, pour être probants, à une saison plus favorable.

Si après l'expiration d'une année, à partir de la rédaction du procès-verbal de réception provisoire, les acquéreurs n'ont pas signalé aux architectes, par pli recommandé, antérieur à la date d'échéance du délai d'un an, les manquants ou travaux rectificatifs à exécuter, tous les manquants ou défauts actés au procès-verbal de réception provisoire deviendront sans objet et la réception sera acquise de plein droit.

Dans le cas où les retouches devraient être effectuées lors de la réception définitive demandée par les acquéreurs dans les conditions du paragraphe précédent, les procès-verbaux de réception provisoire mentionnant les manquants et la réception définitive sera acquise par l'exécution correcte des travaux restant à effectuer, ce dont les architectes dresseront le constat.

Tous travaux de peintures intérieures et de décoration de murs et de plafonds effectués par la partie acquéreuse de biens privatifs, en supplément de ceux faisant partie du contrat d'entreprise à charge du constructeur, doivent être envisagés par l'acquéreur comme une mise en état d'habitabilité de ces locaux, faite à ses frais et risques.

Au moment de la mise à la disposition de ces 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 soient constatées, après un laps de temps plus ou moins long. A la réception définitive, ces fissures sont corrigées par le constructeur.

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

- VIII -

RENONCIATION PARTIELLE AU DROIT D'ACCESSION.

En vue de rendre possible la réalisation du programme de construction de la Résidence "HAUTS-SARTS" et conformément aux accords intervenus, la comparante déclare par les présentes, placer le terrain servant d'assise à la dite Résidence sous le régime de l'indivision forcée en vue de l'affecter comme partie commune, aux parties privatives de l'immeuble à ériger.

Tous les copropriétaires de la Résidence "HAUTS-SARTS" affirment 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 locaux commerciaux, appartements, garages et caves, dont il se réserve l'entière et exclusive propriété et aux quotités afférentes à ces biens, dans les parties communes à l'ensemble de l'immeuble.

Cette renonciation entraîne par voie de conséquence la division de la Résidence en parties communes ou d'usage général à l'ensemble de l'immeuble et en parties privatives.

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

Il est expressément stipulé que la mitoyenneté des murs pignons de la Résidence "HAUTS-SARTS" fait partie des choses communes.

- IX -

REGLEMENT DE COPROPRIETE.

La comparante réitérant la volonté que chacun des locaux commerciaux, des appartements avec les locaux en sous-sol en dépendant ainsi que chacun des garages dont se composera la Résidence "HAUTS-SARTS" forment des propriétés privatives et distinctes dont il puisse être disposé séparément, à titre gratuit ou onéreux, a établi et déposé à cet effet, pour être annexé au présent acte avec lequel il ne forme qu'un tout, le règlement général de copropriété pour tous ceux qui seront ou deviendront propriétaires, copropriétaires ou ayants droit à un titre quelconque d'une partie de l'immeuble.

Ce règlement général de copropriété détermine les droits de propriété et de copropriété; établit la manière dont les parties sont gérées et administrées et fixe la part contributive de chacun des copropriétaires dans les charges et dépenses communes.

Ce règlement comporte un statut réel qui sera opposable à tous par la transcription du présent acte et un règlement d'ordre intérieur lequel n'est pas de satut réel mais sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront par la suite propriétaires ou ayants droit d'une partie de l'immeuble.

Chacun sera tenu d'imposer ce règlement d'ordre intérieur à ses successeurs à tous titres.

Le règlement de copropriété dont s'agit est remis immédiatement par la comparante pour être annexé aux présentes avec lesquelles il ne formera qu'un tout.

- X -

DIVERS

A) FRAIS : Les frais, droits et honoraires afférents à l'acte de base proprement dit sont fixés à quatre-vingts francs par millième dans l'immeuble tant pour les locaux commerciaux et les appartements que pour les garages et les caves.

Ces frais constituent la première charge commune des copropriétaires. Ils seront répartis entre eux, au prorata du nombre de millièmes possédés par chacun d'eux dans la Résidence "HAUTS-SARTS".

B) ELECTION DE DOMICILE : Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leur demeure et siège social respectifs.

C) DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE: Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre inscription d'office de quelque chef que ce soit lors de la transcription des présentes.

DONT ACTE

pprouvé la rature
e une ligne nulle,

Fait et passé à LIEGE, en l'Etude
Et après lecture faite, les parties ont signé avec Nous, Notaire.

Enregistré à LIÈGE 3, le deux juillet 1967
Vol 27/3 Fol. 2 Case 8, six rôles un renvois
Reçu: cent cinquante francs
150 -
Le Receveur CAREZ

ANNEXE A L'ACTE DE BASE DE LA RESIDENCE "HAUTS-SARTS".

Erigée à HERMEE, à l'angle de la rue Neuve, de la rue Devant la Ville et de la rue du Midi, par la Société de Personnes à Responsabilité Limitée A. MONTYNE et J.C. LEBE, en abrégé A.M.L. de BEYNE-HEUSAY, sur un terrain cadastré Section B, numéro 336/n/partie d'une contenance de neuf cent dix-huit mètres carrés trente décimètres carrés.

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

1. EXPOSE GENERAL.

Art. 1.- Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577 bis paragraphe I du Code Civil, la SPRL A. MOTYNE et J.C. LEBE de BEYNE-HEUSAY, partie comparante à l'acte auquel est annexé le présent règlement a établi, ainsi qu'il suit, le statut de la Résidence "HAUTS-SARTS" réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation et l'entretien, éventuellement la transformation ou en cas de sinistre la reconstruction de tout ou partie de l'immeuble, et de la destination des locaux.

Par le seul fait de l'acquisition ou de l'usage d'un appartement, d'un garage ou d'une cave, les propriétaires, usufruitiers, usagers, leurs ayants droit et ayants cause prennent l'engagement de se conformer à toutes ses clauses et conditions.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel, à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels, actuels ou futurs; elles sont en conséquence immuables à défaut d'une décision de l'Assemblée Générale des copropriétaires réunissant au moins sept cent cinquante/millièmes et statuant à l'unanimité des voix.

L'accord pris ne sera opposable aux tiers que par la transcription.

Art. 2.- Il est en outre arrêté pour valoir entre les copropriétaires et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel règlement n'est pas de statut réel mais sera néanmoins obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendraient 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 fixe. Ces modifications ne sont point soumises à la transcription.

Art. 3.- Le statut réel de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur forment le règlement de copropriété.

II. STATUT DE LA RESIDENCE.

Art. 4.- La Résidence "HAUTS-SARTS" comporte des parties privatives dont chaque acquéreur aura la propriété exclu-

sive et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction. Les parties privées sont dénommées locaux commerciaux, appartements résidentiels, garages et caves.

Art. 5.- Sont réputés parties communes à l'ensemble de l'immeuble :

1) les ouvrages exécutés sur le terrain tels que les fondations, l'ossaturedu bâtiment, les murs de façade, de pignons et de refend, les toitures, les halls d'entrée, les ornements extérieurs de façades, les canalisations principales d'eau, d'électricité, les gaines de ces canalisations, les décharges des eaux pluviales et ménagères, les chutes des WC, les gaines de cheminées, les gaines à ordures, les locaux vide-poubelles, les cages d'aération, les cages d'escalier, les installations de chauffage central avec leurs locaux, l'équipement mécanique généralement quelconque, tuyauteries, vannes, cheminées, les tanks à mazout, les dégagements en sous-sol, et tous les locaux et installations d'usage général.

2) les installations d'énergie électrique avec leurs locaux et leurs équipements, si elles ne sont pas propriété de l'administration productrice; les locaux aux compteurs. En général, toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif des copropriétaires, sont réputées communes, l'énumération qui précède étant énonciative et non limitative. En cas de doute, l'interprétation se fera en faveur de la communauté, s'il y a usage commun pour plus de deux copropriétaires.

DIVISION DE LA PROPRIETE.

Art. 6 - En vue de la réalisation en propriétés privatives distinctes des locaux commerciaux, des appartements, des garages et des caves de la Résidence "HAUTS-SARTS", l'immeuble est divisé en parties communes et en parties privatives comme stipulé à l'acte de base auquel il est référé avec les surfaces et quotités y déterminées.

REUNION DE PARTIES COMMUNES.

Art. 7- Si dans l'avenir, le programme de construction venait à comporter l'édification d'immeuble joignant la Résidence "HAUTS-SARTS", le constructeur conservera le droit, tant pour lui que pour ses ayants cause, de faire communiquer entre elles, les parties communes qu'il jugera nécessaire et déterminera les charges de chaque usager dans les frais d'entretien et de répartition des dites parties affectées à un usage commun.

Art. 8 - Le partage des choses communes, de quelque nature qu'elles soient, ne pourra jamais être demandé. Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les propriétés privatives dont elles sont l'accessoire et pour la quotité afférente

à chacune d'elles. L'hypothèque et tout droit réel établi sur une propriété privative grève de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

Art. 9 - Les parties privatives sont des locaux commerciaux, les appartements résidentiels ainsi que les garages et caves.

Chaque propriété privative comprend les parties constitutives du local commercial, de l'appartement, de la cave ou du garage à l'exclusion des parties communes. Sont parties constitutives : les planchers, parquets et revêtements, les portes et fenêtres, les portes ou volets d'entrée des garages privés, les portes palières, les portes d'entrée des caves; toutes les canalisations intérieures avec les compteurs, les placards, armoires, penderies; les plafonds, les parties vitrées des parties intérieures, des fenêtres et des chambres, les installations sanitaires et les décharges ou chutes jusqu'aux colonnes de descente; l'installation de chauffage central intérieure à chaque bien privatif, les terrasses avec les revêtements de leur sol et les garde-corps métalliques; les installations électriques, de gaz et d'eau intérieures à chaque bien privatif et en général tout ce qui forme l'intérieur des appartements, des garages et des caves qui seront l'usage exclusif de leur propriétaire ou occupant.

Les murs et les cloisons intérieures, poutres, voûtes et hourdis sous les planchers et dallages bien que parties constitutives de l'appartement, rentrent au seul point de vue des travaux dans la catégorie des travaux de gros oeuvre et ne peuvent donc être considérés comme parachèvement privatif.

Art. 10 - En cas d'aliénation d'un garage privé, un droit de préférence à prix égal sur tout autre amateur, est réservé aux propriétaires d'appartements, sauf le cas où le garage est réalisé avec un appartement. Il en sera de même en cas de location.

Ce droit de préférence devra être exercé dans les vingt jours de l'information qui sera donnée par simple lettre par le propriétaire ou gérant, et de sa décision de vendre ou de louer, et du prix offert ou demandé.

Entre les copropriétaires, l'offre la plus élevée l'emportera de plein droit.

Art. 11 - La toiture de l'immeuble est chose commune à l'ensemble de la résidence.

L'entretien et la réparation de ce toit, ainsi que la réparation de toutes dégradations sont compris dans les charges communes générales de l'immeuble.

Art. 12 - Chacun des copropriétaires a le droit de jouir et de disposer de sa propriété privative dans les limites fixées par le présent règlement, à condition de ne pas

nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble. il peut modifier, comme bon lui semble, la distribution intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes ou les propriétés privatives des autres propriétaires, le tout sous réserve de l'accord des architectes de l'immeuble, d'après leurs plans et sous leurs directives.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leur propriété privative aucune modification aux choses communes, sans se conformer à l'article 13 ci-après.

Art. 13 - Les travaux de modifications aux choses communes de l'immeuble ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'Assemblée Générale des propriétaires statuant à la majorité des trois quarts des voix et sous la surveillance des Architectes de l'immeuble.

Le coût des travaux et les honoraires des architectes seront à la charge des propriétaires qui font exécuter les travaux.

Art. 14 - Pendant le cours de la construction et jusqu'à l'occupation complète de l'immeuble les décisions à prendre en vertu des articles 12 et 13 ci-dessus appartiennent exclusivement au constructeur.

Art. 15 - 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 3/4 des voix. Il en sera ainsi notamment, des halls et entrées, des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des garde-corps, des balcons et balconnets, terrasses et de toutes les parties visibles des rues Neuve, Devant la Ville et du Midi.

Art. 16 - Les propriétaires d'appartements pourront établir des postes privés de T.S.F. ou de télévision dans les limites fixées par l'article 12 ci-dessus. Dans le cas où l'installation entraînerait des modifications aux choses communes, les formalités prévues à l'article 13 seront observées.

Il est d'ores et déjà donné à la S.A. Compagnie Liégeoise pour la diffusion de la Télévision, l'autorisation de poser sur la façade de l'immeuble les câbles coaxiaux et attaches, boîtes raccord éventuels ainsi que le cablage nécessaire au raccordement des appartements au réseau de distribution Coditel.

En vue de permettre la réception la meilleure des programmes de radio et de télévision, il est expressément stipulé que tous les appareils d'usage commun et les appareils ménagers utilisant le courant électrique devront

être munis d'un dispositif de déparasitage effectif.

Art. 17 - Chaque propriétaire d'appartement pourra, de l'accord de la Société constructrice et des architectes de l'immeuble et sous la direction de ces derniers, pratiquer des ouvertures dans les murs à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'édifice.

Art. 17 bis - La S.P.R.L. A MONTYNE et J.C. LEBE se réserve dès à présent le droit d'apposer ou de faire apposer sur la toiture de la Résidence, des enseignes lumineuses publicitaires devant servir aux magasins installés au rez-de-chaussée et dans ce but uniquement. Toutefois, ces installations d'enseignes devront être, au préalable, soumises aux architectes de l'immeuble, qui seuls, jugeront de leur emplacement en tenant compte de l'esthétique générale du bâtiment et de manière à ne nuire en rien à l'étanchéité de la toiture.

Art. 18 - SERVITUDES.

a) Toutes les caves privatives ainsi que les dégagements et couloirs y accédant devront au besoin servir d'abri pour tous les occupants de l'immeuble si la nécessité s'en faisait sentir. L'état de nécessité sera décrété par le gérant.

b) D'une manière générale, le bien de chaque propriétaire est grevé d'une servitude qui oblige le propriétaire à laisser effectuer, aux gaines et canalisations communes ou privatives logées dans les gaines, tous travaux d'entretien, de réparation ou de remplacement, et sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef. Il en est de même pour l'entretien de chauffage et de canalisations, purge des radiateurs et remplacement.

Art. 19 - La S.P.R.L. A MONTYNE et J.C. LEBE assurera la gérance de la Résidence "HAUTS-SARTS". Il ne pourra être mis fin à son mandat que sur décision prise à l'unanimité des copropriétaires de l'immeuble. Toutefois, la dite S.P.R.L. se réserve la faculté de renoncer à l'exécution de son mandat moyennant un préavis de un an, lequel délai pourra être réduit à 6 mois après la première année. La gérance est chargée de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes à l'ensemble de celui-ci.

Art. 20.- L'Assemblée Générale des copropriétaires de l'immeuble est souveraine maîtresse de l'administration de celui-ci en tant qu'il s'agit des intérêts communs. Elle n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents ou dûment convoqués. L'Assemblée oblige par ses délibérations, tous les copropriétaires sur les points de l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non.

Art. 21 - L'Assemblée Générale statutaire se tient d'office chaque année, aux jour, heure et lieu désignés par le gérant. En dehors de cette réunion, l'Assemblée est convoquée à la diligence du gérant aussi souvent qu'il est nécessaire. Elle doit l'être en tous cas, lorsque la convocation est demandée au gérant par des propriétaires possédant au moins la moitié des parties communes de l'immeuble. Les convocations sont faites cinq jours au moins et huit jours au plus à l'avance. L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque. Tous les points de l'ordre du jour sont mentionnés dans la convocation. Ces points ne pourront viser que ce qui concerne la propriété. Tout ce qui concerne les propriétés privatives doit faire l'objet de discussions directes entre les propriétaires, les architectes de l'immeuble et le constructeur. Les délibérations ne pourront porter que sur les points repris à l'ordre du jour.

Art. 22 - L'Assemblée Générale se compose de tous les copropriétaires. Si le gérant n'est pas copropriétaire, il assistera néanmoins aux assemblées générales avec voix consultative mais 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 leurs lieu et place selon les instructions écrites données par par les mandants. Ces instructions 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 propriétaire. Le mandat devra être écrit, être remis au gérant la veille de l'assemblée au plus tard 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.

En cas de discussion entre un copropriétaire et son mandataire au sujet de la portée du dit mandat, le droit de vote litigieux restera suspendu au regard des autres copropriétaires jusqu'à décision définitive.

Dans le cas où, par suite d'ouverture de succession ou autres causes légales, la propriété d'une portion de l'immeuble se trouvant appartenir, soit à des copropriétaires indivis tant majeurs que mineurs ou incapables, ces derniers représentés comme de droit, soit à un usufruit et à des nu-propriétaires, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister aux Assemblées générales avec voix consultative, mais ils devront élire un seul d'entre eux comme représentant ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité. La procuration qui sera donnée à celui-ci ou le procès-verbal de son élection devra être annexé au procès-verbal de l'Assemblée Générale. Pour l'interprétation de cet article, est assimilée à un propriétaire, la personne chargée par lui de la gestion de sa propriété en vertu d'un mandat régulier et écrit.

Art. 23 - L'assemblée, si elle le juge utile, désigne son président à la majorité des voix, et ce, pour le terme qu'elle détermine. La Présidence est dévolue, pour la première Assemblée Générale qui procède à ces désignations, au propriétaire ayant la plus grande quotité dans la copropriété de l'immeuble.

Le gérant peut être élu président ou assesseur.

Art. 24 - Le bureau est composé du président assisté de deux assesseurs désignés par l'assemblée, et à défaut, des deux propriétaires les plus âgés. Le bureau ainsi formé désigne le secrétaire qui peut être pris en dehors de l'assemblée et qui peut être également le gérant. Rien ne s'oppose à ce que le gérant cumule éventuellement les fonctions de président et de secrétaire.

Art. 25 - Il est tenu, pour autant que l'assemblée le requiert, une feuille de présences qui est certifiée par le président, les assesseurs et le secrétaire.

Art. 26 - Les délibérations sont prises à la majorité de la moitié des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf dans le cas où l'unanimité ou une majorité extraordinaire est exigée par le présent statut ou par le règlement d'ordre intérieur. Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre seulement à l'unanimité des membres présents ou représentés à l'Assemblée Générale, mais de l'unanimité des copropriétaires, les défaillants étant considérés comme opposés à la proposition. Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix; celles intéressant l'harmonie des façades et accès nécessiteront la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires.

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

Art. 27.- Les copropriétaires disposeront d'autant de voix qu'ils ont de millièmes dans la copropriété.

Art. 28 - Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibératives, plus de la moitié des millièmes de l'immeuble. Si l'Assemblée Générale ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée est convoquée et délibère valablement quel que soit le nombre des copropriétaires et le nombre de millièmes représentés, sauf pour le cas où l'unanimité est requise.

Art. 29 - Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire.

Art. 30 - Les délibérations de l'Assemblée Générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial. 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.

CHARGES COMMUNES
REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES

Art. 31 - Les dépenses communes à l'ensemble de l'immeuble se répartissent en principe et sauf les exceptions prévues ci-après entre les copropriétaires proportionnellement au nombre de millièmes que chacun possède dans la copropriété.

Art. 32 - En principe, les consommations individuelles d'eau, de gaz, d'électricité, de calories pour le chauffage central s'il est placé des décompteurs de calories et d'énergie quelconque et autres, sont payées par le propriétaire. Des branchements avec compteurs seront établis dans chaque propriété privative pour les consommations de chaque fluide, et les paiements des consommations indiquées par ces compteurs se feront directement par les divers propriétaires aux administrations productrices de fluide. Lorsque l'établissement de compteurs individuels ne peut être réalisé, la dépense correspondante entre dans les charges communes ou dans les charges du chauffage central. Lorsqu'une administration productrice de fluide exige l'établissement d'un compteur général de passage pour tout l'immeuble, la dépense totale est déterminée par l'indication de ce compteur général, réglée par les soins du gérant et répartie par ce dernier entre les copropriétaires sur la base des compteurs individuels des propriétés privatives.

Art. 33 - Les charges nées des besoins communs, de même que les charges d'entretien et de réparations communes ainsi que les frais d'entretien des choses communes sont supportées par les copropriétaires intéressés proportionnellement à leur part dans le bien commun, compte tenu des exceptions et réserves formulées dans le présent règlement.

DIVISION DES CHARGES COMMUNES

Art. 34 - Les charges communes sont de trois espèces :

a) les charges générales incombant à la totalité des copropriétaires dans la proportion de leurs droits sur les choses communes.

b) les frais de chauffage.

c) les frais de réparation.

Art. 35 - Charges communes incombant à la totalité des copropriétaires. Ces charges seront réparties entre tous les copropriétaires proportionnellement à leur part dans le bien commun.

Elles comprennent :

a) les impôts, taxes, redevances de toute nature auxquelles seront assujetties les choses communes.
b) les primes d'assurance qui sont de trois espèces :
Assurance Incendie
Assurance Responsabilité Civile
Assurance Accidents .
c) les frais d'administration et de gérance, y compris le traitement du gérant.
d) les charges d'entretien des parties communes de l'ensemble de l'immeuble.
e) le paiement de la dépense de consommation d'eau pour les parties communes.
f) le paiement de la dépense de consommation d'électricité pour les parties communes, établie par le compteur commun sur lequel est raccordé le niveau du sous-sol.
g) les frais de remplacement du matériel courant utilisé dans l'ensemble de l'immeuble (matériel de nettoyage, ampoules, etc...)
h) les dépenses et frais d'entretien, de réparation et de renouvellement éventuel des choses et parties communes à l'ensemble de l'immeuble.
i) les dépenses de fonctionnement, d'entretien et de réparation des installations de chauffage.
Les énumérations qui précèdent sont énonciatives et non limitatives.

Art. 36 - Répartition des frais de chauffage.
Le chauffage sera mis en fonctionnement dès que la température extérieure tombera en dessous de seize degrés centigrades.

Les frais de chauffage visés au présent article portent uniquement sur les achats de combustibles (mazout).

Ces achats sont faits par la gérance, ainsi que les paiements en résultant. La gérance répartit le montant de ces achats comme suit :
A. 30% de ces achats seront répartis entre les propriétaires des locaux commerciaux, d'appartements résidentiels, proportionnellement aux millièmes attribués à chaque propriété privative y compris garages et caves.

Ces 30% se justifient comme suit :
-15% en déperdition de calories, déperdition tenant compte du rendement des brûleurs et des calories perdues dans la cheminée.
-15% affectés au chauffage des parties communes, halls et descentes traversant les parties privatives.
B. 70% au prorata des indications relevées sur les compteurs de chaleur par l'installateur, une autre firme spécialisée ou le gérant.

Le ventilation de cette dépense se fera autant que possible tous les trimestres.

La consommation en fluide électrique alimentant les appareils divers de la chaufferie (brûleurs et circulateurs)

est enregistrée par le compteur commun de force motrice.

La dépense d'électricité relative au chauffage est donc commune et répartie au prorata des millièmes attribués dans la copropriété à chaque propriétaire (y compris garages et caves). La même répartition est établie pour la consommation d'eau servant à l'alimentation des chaudières et au remplissage de l'installation entière. Pendant la période de chauffage et notamment pendant les périodes d'hiver et de froid, les occupants devront veiller à maintenir dans les locaux une température normale et maintenir en conséquence suffisamment de radiateurs ouverts.

Art. 37 - Les réparations et travaux seront répartis en trois catégories : Réparations urgentes; Réparations indispensables mais non urgentes; Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconque.

Art. 38 - REPARATIONS URGENTES.

Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que celles nécessitées par les inondations, les crevaisons de conduites d'eau et de gaz, les courts-circuits, les canalisations d'électricité, les tuyauteries extérieures et gouttières, et en général tous travaux nécessitant une réparation immédiate, le gérant aura pleins pouvoirs pour les faire exécuter sans en demander l'autorisation.

Art. 39.- REPARATIONS INDISPENSABLES MAIS NON URGENTES.

Ces réparations sont décidées par le gérant et, à son défaut, par l'Assemblée Générale convoquée à cet effet et statuant à la majorité ordinaire.

Art. 40 - REPARATIONS ET TRAVAUX NON INDISPENSABLES MAIS ENTRAINANT UN AGREMENT OU UNE AMELIORATION QUELCONQUE.

Ces travaux de réparations devront être demandés par des copropriétaires possédant ensemble au moins le cinquième des quotités dans les choses afférentes à l'ensemble de l'immeuble et seront soumis à une Assemblée Générale convoquée extraordinairement. Ils ne pourront être décidés qu'à la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires. Si ces travaux et réparations ne s'appliquent qu'aux appartements résidentiels, la majorité des deux tiers des voix des copropriétaires de ces appartements sera suffisante, les frais étant bien entendu supportés par eux seuls. Il en est de même pour les locaux commerciaux.

De même si ces travaux et réparations ne s'appliquent qu'aux propriétaires de garages, ces propriétaires supporteront les frais de ceux-ci. Les travaux visés au présent article pourront toutefois être décidés par une majorité s'engageant à supporter entièrement la dépense.

Art. 41 - Les copropriétaires devront donner accès par leur propriété pour toutes les réparations ou nettoyage des parties communes à l'ensemble de l'immeuble.

Ceci s'appliquera spécialement aux conduites et canalisations diverses communes traversant les locaux ou parties privatives dépendant de la propriété de chaque propriétaire.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être exigé du premier juillet au premier octobre. Si les propriétaires ou occupants s'absentent, ils devront remettre une clef de leur propriété privative à un mandataire habitant l'agglomération liégeoise, dont le nom et l'adresse devront être connus du gérant.

Tous les copropriétaires ou occupants devront supporter les échaffaudages nécessaires pour la réfection, la peinture ou le recrépissage des façades, la réparation des toitures, terrasses, etc...

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

Les frais de peinture et de recrépissage des façades sont considérées comme charges communes à l'ensemble de l'immeuble.

Art. 42 - REPARTITION DES CHARGES D'IMPOTS.

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par les pouvoirs administratifs sur chaque propriété privative, ces impôts seront inclus dans les charges communes et répartis proportionnellement à la part de chaque propriétaire dans le bien commun.

Art. 43 - RESPONSABILITE CIVILE ET AUTRES CHARGES.

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) et de façon générale toutes les charges de l'immeuble seront supportées par tous les copropriétaires proportionnellement à leur part dans le bien commun, pour autant évidemment qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient exercer contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaire.

Une police d'assurance sera souscrite par les soins dugérant pour couvrir la responsabilité civile des copropriétaires envers les tiers (article 1382 et suivants du Code Civil), chacun des copropriétaires étant considéré comme tiers vis-à-vis des autres copropriétaires, à raison des accidents corporels ou matériels causés par le fait de l'immeuble, appartements et garages et ses accessoires.

Le montant de cette assurance sera fixé par le gérant.

Art. 44 - Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son usage personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

RECETTES

Art. 45 - Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seraient acquises à chaque propriétaire proportionnellement à sa part dans le bien commun.

Art. 46 - Les répartitions des charges et recettes telles qu'elles sont établies au présent règlement ne peuvent être modifiées qu'à la majorité des trois quarts des voix des copropriétaires de l'immeuble.

ASSURANCE INCENDIE ET RECONSTRUCTION

Art. 47- L'immeuble devra toujours être assuré régulièrement par les soins du gérant pour un montant suffisant à assurer la reconstruction du complexe, fondations comprises; elle sera faite "valeur à neuf".

Cette assurance couvrira les risques d'incendie, la foudre, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des voisins et la perte des loyers, le tout pour les sommes à déterminer par le gérant.

Le gérant acquittera les primes comme charges communes, remboursables dans la proportion de la part de chacun dans le bien commun.

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

Chacun des copropriétaires aura droit à son exemplaire des polices.

Art. 48 - 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.

Art. 49 - Chaque propriétaire et occupant doit assurer personnellement son mobilier à ses frais, à une compagnie solvable, contre l'incendie, les explosions de gaz, la foudre, l'électricité, les risques locatifs et les risques de voisinage.

Il doit justifier de cette assurance et du paiement régulier des primes à toute demande du gérant. Chaque propriétaire peut faire à ses frais, toute assurance complémentaire qu'il désirera.

Art. 50 - En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le gérant à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs dans les conditions à déterminer par l'Assemblée Générale.

Art. 51 - 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 par le gérant à charge de tous les copropriétaires proportionnellement à leur part dans le bien commun sauf leur recours contre celui d'entre eux qui profitera de la reconstruction.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires au prorata de leur part dans le bien commun.

B- Si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction de l'immeuble, à moins qu'une Assemblée Générale des copropriétaires n'en décide autrement, à la majorité des trois quarts des voix.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit de ces travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des quote-parts de chacun dans le bien commun et exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément.

Les intérêts au taux légal courront de plein droit, à défaut de versement dans le dit délai.

Toutefois, au cas où l'assemblée déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre le 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 propriétaires 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 souverainement et sans appel par deux experts nommés sur simple ordonnance, par le Président du Tribunal Civil de la situation de l'immeuble, 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 pour le choix du tiers expert, il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé par un tiers au comptant et le surplus par tiers d'année en année, avec l'intérêt au taux légal payable en même temps que chaque fraction du principal.

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 éventuels seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs parts dans le bien commun fixées.

Art. 52 - a) Si des embellissements ont été effectués par les propriétaires à leurs propriétés privatives, il leur appartient de les assurer à leurs frais à la compagnie assurant l'immeuble; ils pourront néanmoins les assurer

sur la police générale, mais à charge d'en supporter les surprimes et sans que les autres propriétaires aient à intervenir dans le financement des frais de reconstruction éventuels.

b) Les propriétaires qui estimeraient que l'assurance est faite pour un chiffre insuffisant auront toujours la faculté de faire pour leur compte propre une assurance complémentaire à la compagnie assurant l'immeuble, à condition d'en supporter toutes les charges et primes .

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

Art. 53 - Une assurance sera également contractée et régulièrement maintenue en vigueur par les soins du gérant contre les accidents du travail pouvant survenir à tout le personnel employé dans l'immeuble pour le compte commun des copropriétaires ainsi que contre tout accident pouvant survenir dans les parties communes de même que sur les trottoirs devant la Résidence par suite de leur encombrement, défaut d'entretien, défaut d'enlèvement des ordures, verglas ou neige, à tout visiteur quelconque.

Elle sera contractée par tous les propriétaires et fera partie des charges communes. Le montant de cette assurance sera fixé par le gérant. Les primes de la police prévue au présent article seront payées par le gérant et supportées par les copropriétaires dans la proportion de leur part dans le bien commun.

ASSURANCE DEGATS DES EAUX

Art. 54 - Eventuellement une assurance devra être régulièrement contractée et maintenue en vigueur par les soins du gérant, contre tous dégâts provenant de l'utilisation des eaux dans l'immeuble (fuite, rupture des conduites ou canalisations, refoulement, etc...)

Toutefois le gérant devra en référer, au préalable, à l'Assemblée Générale. Les primes seront payées par le gérant et supportées par les copropriétaires dans la proportion de leur part dans le bien commun.

Art. 55 - Les diverses assurances dont question dans la présente section contractées pour des durées à fixer par le gérant.

DESTINATION DES LOCAUX

Art. 56 - L'immeuble est destiné à servir de "résidence privée" ce terme étant employé par opposition à "usage de bureau" ou "ateliers" lesquels comportent un mouvement public dans l'immeuble, ce que sa destination même cherche à éviter.

Toutefois les locaux du rez-de-chaussée sont destinés à usage de magasin : ce magasin est strictement réservé à un commerce de détail de haut standing pour denrées alimentaires et du genre "Self-Service", ou commerce de luxe.

Il ne pourra jamais être toléré dans l'immeuble :

1- aucun établissement insalubre, dangereux, incommode ou immoral.
2- aucun établissement industriel de quelque nature que ce soit.
3- aucun établissemnt, qui, par le bruit, l'odeur ou les émanations pourrait nuire aux voisins ou copropriétaires.
4- aucun moteur à l'intérieur des appartements, autres que ceux destinés à l'usage ménager et ceux nécessités par l'exercice des professions autorisées au rez-de-chaussée et au premier étage.
Ces moteurs devront être munis obligatoirement d'un dispositif antiparasites.
5- aucune pension de famille, aucune location professionnelle de meublés.
6- aucune réunion politique ou syndicale.
7- aucun bureau de perception ou d'imposition, aucun consulat.
8- aucun institut de culture physique, de gymnastique.
9- aucun débit de boissons.
10- aucun professorat de chant, d'instruments de musique ou de danse.
11- aucun salon de coiffure, institut de beauté, de massage ou similaire, sauf au rez-de-chaussée.

Ces exemples sont donnés à titre indicatif mais non limitatif. L'exercice des professions libérales n'est pas autorisé. Le gérant de l'immeuble aura pour mission de veiller à ce que les présentes dispositions soient toujours parfaitement respectées.

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Art. 57 - Il est arrêté entre tous les copropriétaires d'appartements un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants droit, et qui ne pourra être modifié que par l'Assemblée Générale des propriétaires statuant aux deux tiers des voix.

Les modifications à ce règlement d'ordre intérieur devront figurer à leurs dates, aux procès-verbaux des Assemblées Générales et être en outre insérées dans un livre spécial "LIVRE DE GERANCE" tenu par le gérant.

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

SECTION I - ENTRETIEN

Art. 58 - Les travaux de peintures aux façades, tant derrière que devant, y compris les châssis, garde-corps et persiennes, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par le gérant et sous ses directives.

Le gérant surveille l'emploi et l'entretien des balcons et terrasses, prend toutes les mesures et décide de tous travaux à cet effet.

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, de manière que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien.

Cet article s'applique à tous les copropriétaires de l'immeuble.

Le battage des tapis n'est autorisé que dans l'aire de manouvres des voitures au sous-sol et ce, avant dix heures du matin.

SECTION II - ASPECT.

Art. 59 - Les copropriétaires ne pourront mettre aux fenêtres, dur les balcons ou terrasses, dans les escaliers, vestibules et passages, ni réclames, ni enseignes, garde-manger, linges ou autres objets, à l'exclusion toutefois des affiches ayant pour objet la vente ou la location de leurs appartements.

Toutefois il pourra être apposé en façade, entre le rez-de-chaussée et le premier étage, une enseigne lumineuse ou autre, relative au commerce exercé au rez-de-chaussée.

Il sera permis d'apposer sur chaque porte palière des appartements, une plaque indiquant le nom et la profession de celui qui l'occupe. A la porte d'entrée et dans le hall d'accès, il peut être placé une plaque professionnelle avec autorisation du gérant et aux conditions qu'il déterminera. Dans l'entrée, chacun disposera d'une boîte aux lettres sur laquelle il pourra figurer le nom et la profession de son titulaire et l'étage où se trouve l'appartement qu'il habite.

Il est interdit de sécher des linges, soit aux fenêtres, soit aux terrasses en façade et de laisser couler ou rejaillir de l'eau sur les étages inférieurs. Aucun autre emblème que les drapeaux belge et liégeois ne peuvent être arborés sans autorisation du gérant.

Les rideaux éventuellement posés aux fenêtres consisteront en voile de tulle d'un modèle unique déterminé par les copropriétaires, modèle qui devra être strictement respecté.

SECTION III - ORDRE INTERIEUR.

Art. 60 - Les copropriétaires d'appartements ne pourront scier, fendre ou casser du bois dans les parties communes et sur les balcons et terrasses.

Art. 61 - Les parties communes, notamment les halls d'entrée, les dégagements, les escaliers, paliers et couloirs devront être maintenus libres en tous temps. Il ne

pourra en conséquence, jamais y être accroché ni déposé quoi que ce soit.

Le stationnement des vélos y est interdit; le parcage des vélos et des voitures d'enfants devra se faire dans les locaux éventuellement réservés à cet usage dans l'immeuble.

Il est interdit aux enfants de jouer dans les parties communes. L'accès sur les toitures est interdit sauf en cas de déménagement.

Art. 62 - Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers aucun travail de ménage, tel que brossage de tapis, literies, habits et meubles, cirage de chaussures, etc...

Art. 63 - Il est strictement interdit d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux à gaz en caoutchouc flexible; les raccords à gaz devront être en tuyaux rigides.

Art. 64 - Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou ayants droit, ne pourront avoir d'autres animaux que des chiens, des chats ou des oiseaux domestiques pour autant que ces animaux ne troublent pas le repos ou la tranquillité des occupants de l'immeuble.

Les dégâts ou dégradations que pourraient causer ces animaux seront à la charge exclusive de leurs propriétaires, étant entendu au surplus que le gérant a tous pouvoirs pour prendre, de sa seule autorité, les mesures nécessaires dans le cas où ces animaux troubleraient la tranquillité de l'immeuble et le repos de ses habitants.

Art. 65 - Tout usage abusif d'instruments sonores sera sévèrement réprimé. En principe, l'usage de ces instruments est limité entre dix heures du matin et dix heures du soir.

Les occupants qui font fonctionner leurs appareils de radio ou de télévision sont tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants de la Résidence et cela quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

Art. 66 - USAGE DES APPAREILS COMMUNS.

L'usage des appareils communs de chauffage et autres appareils communs sera réglementé par l'assemblée des copropriétaires.

L'utilisation des ascenseurs pour les déménagements est interdit.

DISPOSITION PARTICULIERE POUR LES GARAGES.

Art. 67 - Les garages ne devront recevoir d'autre destination et tout usage par des taxis ou voitures de louage est interdit.

Toutefois, dans son garage, le propriétaire ou usager peut entreposer les échantillons à l'usage de sa profession,

à l'exception de ceux dont l'odeur ou la manipulation pourrait nuire aux autres occupants des garages ou de l'immeuble d'habitation.

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

SECTION IV - MORALITE ET TRANQUILLITE.

Art. 68 - Les appartements d'habitations doivent être uniquement réservés à la résidence privée, sous réserve de l'exception prévue à l'article 56.

Les appartements quels qu'ils soient ne pourront être occupés que par des personnes de bonne vie et moeurs qui doivent veiller à en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille" et à ne rien faire qui puisse nuire à la bonne tenue ou qui soit contraire à la morale.

Les copropriétaires, leurs locataires ou ayants droit devront veiller à ce que la moralité et la tranquillité de l'immeuble ne soient à aucun moment troublées par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service et de leurs locataires ou visiteurs le cas échéant.

Tout conflit relatif à l'interprétation de cette clause ou à son exécution sera souverainement tranché par le gérant.

Art. 69 - Les baux consentis par les propriétaires d'appartements d'habitation devront contenir une clause spéciale portant que l'appartement loué devra être affecté uniquement à la résidence privée, et que tout acte du preneur qui serait en opposition avec ce caractère d'occupation entraînerait de plein droit, sans préjudice à tous dommages-intérêts, la déchéance du bénéfice du bail aux torts du titulaire et l'explusion immédiate de celui-ci, sans qu'il soit besoin d'autres notes qu'une signification par lettre recommandée.

Tous pouvoirs sont ici donnés au gérant pour mettre, le cas échéant, cette clause à exécution. La clause dont il s'agit stipule en outre qu'elle vise non seulement tout acte qui serait contraire à l'usage de l'appartement proprement dit, mais également tout acte qui serait contrraire à la morale ou à la bonne tenue et que tout conflit relatif à son interprétation ou à son exécution sera tranché en dernier ressort par un arbitre nommé par le Notaire détenteur de la minute à laquelle le présent règlement sera annexé.

Les baux devront également contenir la déclaration par les locataires qu'ils réunissent toutes les conditions de moralité requises et qu'ils se soumettent sous la sanction ci-dessus précitée à l'obligation de remplir

ponctuellement toutes les prescriptions imposées par le règlement, dont ils reconnaissent avaoir pris connaissance entière.

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

Art. 70 - Chaque appartement ne eput être occupé que par les personnes d'une même famille, leurs hôtes et leurs domestiques.

Art. 71- Les copropriétaires, quels qu'ils soient et leurs ayants droit, devront satisfaire à toutes les charges de la Commune, de la police et de la voirie.

SECTION V - GERANCE.

Comme il est stipulé à l'article 19 ci-dessus, la SPRL A. MONTYNE et JC LEBE assurera la gérance de la Résidence "HAUTS-SARTS". En cas de changement du gérant, celui-ci sera élu par l'Assemblée Générale qui pourra le choisir parmi les copropriétaires, soit en dehors d'eux.

Les émoluments du gérant sont fixés par l'assemblée des copropriétaires.

Art. 72 - ATTRIBUTIONS.

Le gérant a dans ses attributions :
a) éventuellement 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 les travaux d'entretien ou autres dans les conditions prévues au présent règlement; à cet effet, il commandera tous 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 de combustible et l'entretien constant des installations de chauffage central; l'exécution sans retard des travaux décidés par l'assemblée générale.
e) la répartition entre les copropriétaires des dépenses communes, la gestion de la caisse commune ainsi que du fond de réserve dont il sera question ci-après.
f) le relevé mensuel des indications des divers compteurs qui ne dépendent pas d'administrations productrices de fluide divers.
En général, il assure la gestion de tout le complexe.

Art. 73 - Le gérant présente ses comptes annuellement à chaque propriétaire et usager.

Art. 74 - Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes de l'immeuble 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 par le gérant lui-même à charge d'en rendre compte le plus tôt possible à l'assemblée.

Art. 75 - CAISSE COMMUNE ET FONDS DE RESERVE.

Le gérant ouvrira un compte de chèques postaux ou un compte en banque sous son nom avec la mention "GERANCE DE LA RESIDENCE HAUTS-SARTS".

A. Caisse commune.

La caisse commune est alimentée par les versements mensuels des copropriétaires dont le montant sera fixé par l'Assemblée générale ou le gérant. Lors de la présentation annuelle des comptes généraux à l'Assemblée Générale, le solde du compte propre à chaque propriétaire sera liquidé soit par un remboursement effectué par le gérant si ce compte est créditeur, soit par un versement effectué par le propriétaire intéressé, si ce compte est débiteur.

Le garnt pourra toujours modifier le quantum de la somme à payer mensuellement par chaque propriétaire, suivant les besoins de l'immeuble.

Ces provisions seront versées au compte Banque "GERANCE DE LA RESIDENCE HAUTS-SARTS".

Chaque propriétaire soldera le compte des dépenses lui présenté annuellement, même si ce compte était apparemment inexact, la rectification pouvant se faire immédiatement après vérification.

B. Fonds de réserve.

Il sera éventuellement constitué un fonds de réserve qui sera alimenté par des provisions exceptionnelles et occasionnelles à verser par chaque propriétaire sur invitation et suivant les indications du gérant et destiné à pourvoir aux éventuelles insuffisances des versements périodiques et ce, spécialement pour les nécessités de remise en état des parties communes.

La somme à payer sera celle désignée par le gérant. A défaut par un copropriétaire de régler son versement mensuel dans la quinzaine de l'envoi de son compte, les sommes dues seront majorées au profit de la caisse commune d'une pénalité d'un et demi pour cent par quinzaine de retard sans préjudice de l'exigibilité du principal, chaque quinzaine étant due en entier.

En outre, après une lettre recommandée restée infructueuse durant trente jours, le gérant pourra bloquer les vannes et interrupteurs de distribution d'eau, de gaz, d'électricité et de calories du défaillant. Il scellera ces vannes de son sceau et si le propriétaire défaillant s'avisait de briser l'un ou l'autre de ces sceaux, il sera passible d'une amende de MILLE FRANCS par scellé brisé à verser au fonds commun, sans préjudice aux poursuites judiciaires.

La présente clause ne pourra jamais être réputée commitatoire ni être entravée dans son exécution, l'intérêt

commun exigeant des paiements réguliers.

Durant la carence du défaillant, les autres propriétaires seront tenus de payer chacun en proportion de sa quote-part, la somme manquante, ce après trente jours de carence.

Si l'appartement du défaillant est loué, le gérant sera en droit d'en percevoir le loyer et d'en délivrer quittance en prélevant le montant de son compte impayé et en bloquant le solde, s'il y en a un.

Art. 76 - CLAUSE COMPROMISSOIRE D'ARBITRAGE.

Les copropriétaires renoncent à se pourvoir en justice ordinaire pour régler tout litige généralement quelconque né ou à naître de l'interprétation ou de l'exécution du présent acte et du statut immobilier y annexé.

En cas de désaccord entre plusieurs copropriétaires, ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le gérant, au sujet de l'interprétation ou de l'exécution du statut de l'immeuble ou du règlement d'ordre intérieur, la question sera soumise à l'assemblée générale des copropriétaires.

Au cas où le différend ne serait pas aplani par cette intervention de l'assemblée, il sera soumis à un arbitre désigné par le notaire détenteur de la minute à laquelle le présent règlement sera annexé.

L'arbitre désigné statuera en dernier ressort en se basant sur les règles décrites au Code Civil, le pacte entre parties, les usages et suivant la procédure du Livre III de la partie I du Code de Procédure civile : Des Arbitrages.

Pour les besoins de la procédure, chaque partie fait élection de domicile, en l'immeuble Résidence "HAUTS-SARTS" à HERMEE.

En cas de changement de domicile, avant ou en cours de la procédure, la partie devra en aviser le gérant et l'autre partie par lettre recommandée à la poste, à peine de quoi toutes significations seront valablement faites au domicile élu.

Le gérant devra aviser l'arbitre du changement de domicile qui lui aura été signifié.

L'arbitre statue sur les dépens.

Art. 77 - STIPULATIONS SPECIALES CONCERNANT LES APPARTEMENTS G1, G2, H1 et H2, les caves et les garages s'y rapportant.

Il est expressément stipulé que les appartements G1, G2, H1 et H2, les caves et les garages s'y rapportant possèdent une autonomie spécifique voulue par les constructeurs. En conséquence, sans rien déroger aux autres stipulations contenues dans le présent règlement de copropriété qui s'appliquent donc aux biens ci-dessus, ces appartements, caves et garages n'interviendront pas dans les répartitions des charges communes relatives :

- au chauffage
- à l'électricité
- à l'eau.

Les autres propriétés privatives n'interviendront pas dans les dépenses et frais relatifs aux points ci-dessus et concernant les biens susdits.

Les points cités ci-dessus le sont d'une façon limitée, en ce sens que les biens susdécrits doivent intervenir suivant les quotités possédées dans toutes les autres dépenses communes telles que fixées au présent règlement.

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement général de copropriété (statut réel et règlement d'ordre intérieur présentement arrêté) demeurera annexé à l'acte de base de la Résidence "HAUTS SARTS" reçu par Maître Léon DOYEN. Il en sera imprimé des exemplaires qui seront remis aux mains de chacun des co-propriétaires.

Le règlement général étant obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui posséderont un droit de quelque nature qu'il soit dans le complexe, les contractants à tous actes translatifs ou de location devront y déclarer expressément que chacun d'eux a parfaite connaissance du dit règlement et qu'ils s'y soumettent entièrement; qu'ils s'obligent à le respecter et à le faire respecter en sa forme et teneur, par tous les héritiers et successeurs à tout titre quelconque, indivisiblement tenus.

Dans chacun de ces contrats, les parties devront faire élection de domicile attributif de Juridiction à Liège, à défaut de quoi ce domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble.

Annexe à l'acte de base de la Résidence "HAUTS-SARTS" et signé "ne varietur" par les parties comparantes au dit acte.

Enregistré à LIÈGE 3, le [illegible]
Vol. [illegible] Fol. [illegible] Case [illegible] renvoie
Reçu : [illegible]