



**ACTE DE BASE**

**ET**

**RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE COPROPRIÉTÉ**

**DE LA**

**RESIDENCE DU ROND POINT »**

**ÉRIGÉE PAR LA**

**S. R. L. « Entreprises Michel WOLF et FRERE » à Liège**

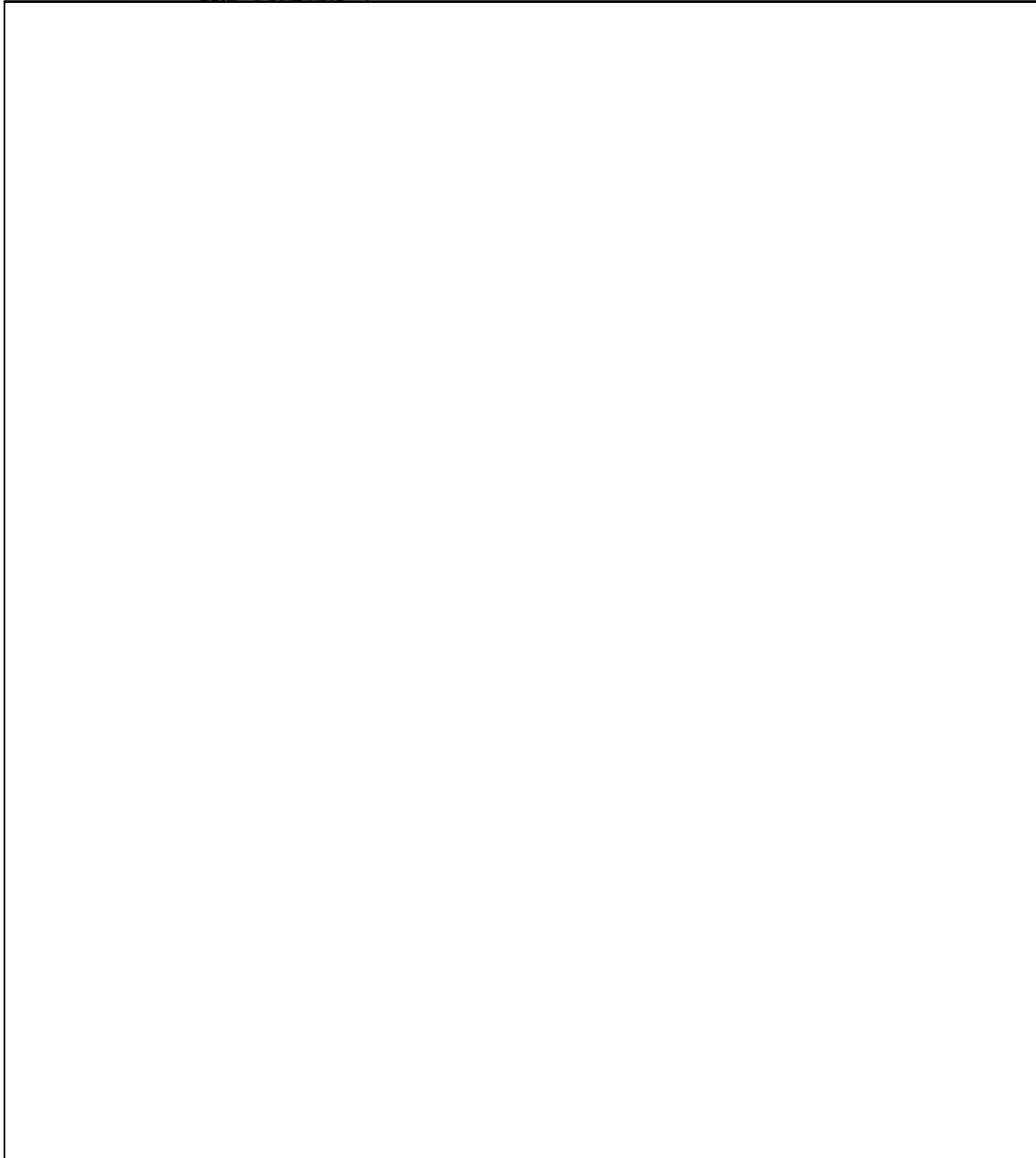
---

**André PRÉVINAIRE**  
NOTAIRE  
VOTTEM-lez-LIÈGE

**M<sup>e</sup> Jacques WAHA**  
NOTAIRE  
à HERSTAL

**M<sup>e</sup> Pierre BRAAS**  
NOTAIRE  
à LIÈGE

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE SEPT, le seize Octobre.  
Par devant Maîtres André PREVINAIRE, Notaire à VOTTEM IEZ LIEGE,  
Jacques WAHA, Notaire à HERSTAL, et Pierre BRAAS, Notaire à LIEGE.  
ONT COMPARU :



Constituée par acte authentique de Maître André PREVINAIRE, Notaire  
soussigné, le dix neuf Janvier mil neuf cent soixante deux, publié aux  
annexes du Moniteur Belge du trente et un janvier mil neuf cent soixan  
te deux, sous le numéro 2.354.  
Ici représentée conformément à l'article seize des statuts sociaux,  
par : Monsieur , Gérant de la dite société demeurant à LIEGE  
Boulevard de la Sauvenière, numéro 122.  
LESQUELS COMPARANTS ONT EXPOSE ET ONT REQUIS LES NOTAIRES D'ACTER

I. comparants de première part, sont propriétaires du bien suivant : VILLE DE LIEGE :  
Une maison de commerce et d'habitation ,avec cour et toutes dépendances sise Avenue Blonden, numéro 6, cadastrée section B, numéro 396/H, pour une contenance de cent quatre vingt mètres carrés et pour une contenance d'après mesurage de cent cinquante six mètres carrés vingt cinq décimètres carrés, joignant au nord [redacted] et la Société Anonyme " [redacted] " ; à l'est : l'Avenue Blonden ; au sud la société Anonyme " [redacted] " et de [redacted] et à l'Ouest [redacted] ou représentants".

Plan. Tel que le dit bien figure entouré d'un liseré vert sous lot 2, en un plan dressé par le géomètre-expert- immobilier Mondeur [redacted], d' Oupeye, le cinq décembre mil neuf cent soixante six, lequel plan restera ci-annexé.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ.

2. comparant de deuxième part est propriétaire du bien suivant : VILLE DE LIEGE.

des Guillemins, où elle porte le numéro I, et de l'Avenue Blonden, où elle porte les numéros 2 et 4, cadastrée section B, 394/D, pour une superficie de cent trois mètres carrés, et d'une superficie d'après mesurage de cent mètres carrés trente cinq décimètres carrés, joignant les dites rue et Avenue, Kaesmacher, les Consorts ( \_\_\_\_\_ ), ou représentants.

Plan. Tel que le dit bien figure entouré d'un liseré rouge au plan du géomètre JEUKENS, susdit sous lot I.

ORIGINE DE LA PROPRIETE.

3.

comparant de troisième part, est propriétaire du bien suivant, savoir :  
VILLE DE LIEGE.

Une maison de commerce et d'habitation sise à LIEGE, rue des Guillemins, n°3, cadastrée section B, numéro 395/N, pour une contenance de quarante sept mètres carrés, joignant : de devant la dite rue ; d'un côté la société Anonyme " \_\_\_\_\_ " dans le fonds les Consorts \_\_\_\_\_ et de l'autre côté \_\_\_\_\_

ORIGINE DE LA PROPRIETE.

#### SITUATION HYPOTHECAIRE.

Les comparants de première, deuxième et troisième part, déclarent et certifient que les biens prédésignés sont entièrement libres de toutes charges hypothécaires ou privilégiées quelconques, ce qu'ils s'engagent à prouver par un état hypothécaire régulier et complet.

-11-

La Société \_\_\_\_\_, comparante de quatrième part a manifesté le désir de construire à ses frais, risques et périls, en vue de réalisations ultérieures, tant en lieu et place des immeubles appartenant \_\_\_\_\_, qu'en lieu et place de l'immeuble appartenant à \_\_\_\_\_ un complexe immobilier régi par l'article 577 bis du Code Civil relatif à la division horizontale de la propriété et de l'indivision forcée.

Les spécifications et conditions auxquelles sera soumise la construction de cet immeuble, en vue de la soumettre au régime de la copropriété, en exécution de la dite loi, auxquelles déclarent adhérer pleinement tous les comparants, sont fixées par le présent acte de base et ses annexes.

Cet immeuble qui sera dénommé "RESIDENCE DU ROND POINT" et s'étendra sur toutes les propriétés prédécrites comprendra :

- 1.-UN SOUS-SOL avec diverses caves privatives et locaux d'usage commun.
  - 2.-UN REZ DE CHAUSSEE comprenant : un hall d'entrée avec ses dégagements; trois rez de chaussée commerciaux avec leur entrée indépendante et une petite vitrine.
  - 3.-UN PREMIER ETAGE comprenant une superficie commerciale susceptible d'être divisée.
  - 4.-NEUF NIVEAUX D'ETAGES DU DEUXIEME AU DIXIEME comprenant chacun, de gauche à droite face à l'immeuble: un appartement de type A, un appartement de type B, un appartement de type C, un appartement de type D. L'appartement de type C susceptible d'être divisé en deux studios de type S.1 et de type S.2.
- AU NIVEAU DE LA TOITURE ou ETAGE TECHNIQUE comprenant : deux appartements de type T.A. et de type T.B.

Il est précisé que :

a) sous certaines réserves, les dispositions intérieures pourront varier d'un appartement, d'un rez de chaussée ou d'un magasin à l'autre; en conséquence, les plans ci-annexés ne devront être considérés que comme ceux des appartements, studios, superficie commerciale types; au cas où des modifications y seraient apportées, à la demande des futurs propriétaires, un plan rectifié du bien acquis par eux sera annexé à l'acte d'acquisition.

b) comme dit ci-avant, la "RESIDENCE ROND POINT" sera édiflée sous le régime de la division horizontale de la propriété, par voie de conséquence une quotité déterminée ci-après dans les parties communes de la Résidence

correspondra à toute propriété privative et y sera rattachée.

-111-

marquent, par les présentes, leur accord sur le programme des constructions envisagé par la comparante de quatrième part.

En outre, les parties aux présentes, ont convenu ce qui suit :

A.- , en accord avec la société

, manifeste l'intention de devenir propriétaire dans la "RESIDENCE ROND POINT", comme il sera explicité ci-après, du rez de chaussée commercial ou Taverne de type R.B. et des caves qui en dépendent de type B, et de l'appartement du type A2 du deuxième étage.

B. comparante de troisième part, en accord avec la Société , manifeste l'intention de devenir propriétaire dans la "RESIDENCE ROND POINT", comme il sera explicité ci-après, du rez de chaussée commercial de type R.C. et des caves qui en dépendent de type C, ainsi que de l'appartement de type D.2.

EN CONSÉQUENCE DE CEQU'ILS Comparants de première, deuxième et troisième part, ayant marqué leur accord sur l'opération envisagée, déclarent :

1. Autoriser la société à démolir les dits immeubles et à exécuter à ses frais, risques et périls, et pour son compte et moyennant les autorisations des instances compétentes, les travaux de constructions de la Résidence Rond Point.

2. Placer l'assiette des immeubles susdits sous le régime de l'indivision forcée en vue de les affecter ensemble, comme accessoire de l'immeuble à édifier et notamment des parties privatives de la Résidence.

3. S'engager à ne vendre une quotité quelconque du sol qu'aux futurs acquéreurs de biens privatifs, au fur et à mesure qu'ils se présenteront ou à la Société , elle-même quand elle en fera la demande.

4. Renoncer ainsi qu'il en sera plus amplement défini ci-après, au profit de la société et de tous les futurs propriétaires de biens privatifs, soit partiellement, soit totalement, au droit d'accession immobilière défini aux articles 546, 551, et 553 du Code Civil, de telle manière que dès leur érection, les constructions soient la propriété totale et/ou partielle des bénéficiaires de cette renonciation.

5. Entendre conserver provisoirement la propriété du sol des terrains destinés à constituer l'assiette de la Résidence, pour les céder aux futurs propriétaires privatifs, au fur et à mesure qu'ils se présenteront.

Spécialement en ce qui concerne la renonciation au droit d'accession ci avant, il est stipulé expressément que la société

et les futurs propriétaires des biens privatifs auront à régler à leurs frais, risques et périls, sans aucune intervention des comparants, soit en leur qualité de propriétaires du sol, soit comme propriétaires de biens privatifs et communs dans la Résidence, toutes les contestations qui pourraient naître avec les voisins au sujet de toutes condamnations éventuelles, celles-ci fussent elles même prononcées contre les comparants de première, deuxième et troisième part, en leur qualité de propriétaire du fonds et des

constructions privatives et communes par voie d'accession immobilière.

ACTE DE BASE.

En conséquence de ce qui précède, tous les comparants, après avoir pris connaissance de ce qui précède et avoir marqué leur plein accord, ont établi ainsi qu'il suit tant pour eux que pour les futurs propriétaires de biens privatifs qui composeront l'immeuble, l'acte de base contenant la division de la propriété et le règlement de copropriété de la "RESIDENCE ROND POINT",

1.- PLAN.

En exécution du programme qu'elle s'est tracée, a fait dresser par Monsieur l'Architecte, de Liège, Quai de Rome, numéro 25, les plans de l'immeuble à édifier.

Ces plans ont recueillis l'approbation des Services compétents tant de l'Administration de l'Urbanisme que de la Ville de Liège.

La société dépose, pour être annexée aux présentes, une copie des plans dont s'agit certifiée conforme par leur auteur Monsieur l'Architecte NATOWITZ.

Ces plans sont les suivants :

- 1.- Plan du sous-sol.
- 2.- Plan du rez de chaussée.
- 3.- Plan du premier étage.
- 4.- Plan de l'étage type du deuxième étage au dixième étage.
- 5.- Plan d'une variante type studios.
- 6.- Plan de la toiture étage technique.
- 7.- Plan des façades et de coupe et
- 8.- Plan de la façade postérieure.

2.- DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE.

Il résulte des plans ci-annexés et du règlement général de copropriété dont il sera question ci-après que la "RESIDENCE ROND POINT" comprendra :

1-EN SOUS SOL

a) des parties communes :

notamment : la cage d'escalier, les accès et dégagements, l'ascenseur et sa cage, les locaux des compteurs électriques, à eau et gaz, le local des vide-poubelles, le local d'installation de chauffage central, la cave à mazout, les gaines pour canalisations et conduits de fumées et un bassin d'orage.

B) des parties privatives étant :

une cave privée de type A; des caves de type b, comprenant une cave pour tonneaux, une cave à bière, une cave de chauffage privé, une cabine téléphonique et une cave toilette pour hommes et dames; et une de type C.

11. AU REZ DE CHAUSSEE

a) des parties communes :

notamment : le hall d'entrée donnant accès uniquement aux appartements des étages, l'ascenseur, la cage d'escalier et les escaliers, les gaines pour canalisations, conduits de fumées et vide-poubelles.

b) des parties privatives, étant :

- 1-à gauche face à l'immeuble à front de l'avenue Blonden :
  - un rez de chaussée commercial avec entrée indépendante de type R.A. d'une superficie d'environ cent vingt mètres carrés;
- 2-au coin de l'avenue Blonden et de la rue des Guillemins :
  - un rez de chaussée commercial ou taverne avec entrée indépendante de type R.B. d'une superficie d'environ cent treize mètres carrés;
- 3-dans le porche d'entrée donnant sur l'avenue Blonde une vitrine de un mètres carrés vingt centimètres carrés;
- 4-à droite à front de la rue des Guillemins :
  - un rez de chaussée commercial de type R.C., d'une superficie d'environ quarante trois mètres carrés.

a) des parties communes :  
notamment : les paliers d'accès, la cage d'escalier et la cage d'ascenseur, les cages d'aération et de vide-poubelles, les gaines pour canalisations et conduits de fumées.

b) des parties privatives étant :  
sur tout l'étage une superficie commerciale susceptible d'être divisée d'UNE superficie d'environ deux cent quarante neuf mètres carrés.

#### IIII-AUX ETAGES DEUX A DIX INCLUS

a) des parties communes :  
notamment : les paliers d'accès, la cage d'escalier et la cage d'ascenseur, les cages d'aération et de vide-poubelles, les gaines pour canalisations et conduits de fumée.

b) des parties privatives étant :

1-à gauche face à l'immeuble à front de l'avenue Blonden :

-un appartement de type A, comprenant en propriété privative et exclusive : un hall avec dégagement et vestiaire, débarras, utilités, une salle de bains installée, un living et en façade postérieure deux chambres à coucher dont une avec terrasse; une cuisine équipée, le dit appartement d'une superficie approximative de quatre vingt neuf mètres carrés, terrasse comprise;

2-au centre gauche face à l'immeuble, à front de l'Avenue Blonden :

-un appartement de type B, comprenant en propriété privative et exclusive : un hall, une salle de bains équipée, une cuisine équipée, un living et une chambre à coucher ; le dit appartement d'une superficie approximative de cinquante quatre mètres carrés;

3-à l'angle de l'Avenue Blonden et de la rue des Guillemins :

-un appartement de type C, comprenant en propriété privative et exclusive un hall, débarras, utilités, une salle de bains installée, une cuisine, un living et deux chambres à coucher; le dit appartement d'une superficie approximative de nonante quatre mètres carrés;

4-à droite face à l'immeuble, à front de la rue des Guillemins :

-un appartement de type D, comprenant en propriété privative et exclusive : un hall, une salle de bains installée et utilités, un living, une cuisine et une chambre avec terrasse; le dit appartement d'une superficie approximative de cinquante quatre mètres carrés, y compris la surface de la terrasse arrière.

#### V.-AU ONZIEME ETAGE.

a)-des parties communes : l'ossature en béton de la toiture, son recouvrement, le cabanon et machinerie de l'ascenseur, les attaches pour potences pour les déménagements et emménagements, les conduits de fumées et aéras et éventuellement les antennes et agrès.

b) des parties privatives étant :

1-un atelier de type T.A. à gauche face à l'immeuble, à front de l'Avenue Blonden, d'une superficie approximative de cinquante mètres carrés.

2-un atelier de type T.B. à droite face à l'immeuble à front de la rue des Guillemins, d'une superficie approximative de quarante mètres carrés.

3-les ancrages de la publicité.

OBSERVATION : Au gré des amateurs, les appartements de type C, du deuxième au dixième étage peuvent être modifiés en : a) Studios de type S.1. côté droit face à l'immeuble, à front de la rue des Guillemins, d'une superficie approximative de quarante huit mètres carrés, comprenant: un hall, une salle de bains

pée  
ap



0

équipée, une cuisine et un living; b) Studios de type S.2. coté gauche à l'angle de la rue des Guillemins et de l'Avenue Blondin, d'une superficie approximative de quarante six mètres carrés, comprenant: un hall, une salle de bains équipée, une cuisine et un living.

#### REUNIONS DE LOCAUX PRIVATIFS.

Pour autant qu'ils appartiennent à un même propriétaire, deux appartements de même étage et contigus peuvent être réunis et traités en un appartement unique. Il en est de même pour les rez de chaussée commerciaux.

La réunion d'un appartement avec un appartement de l'étage supérieur ou de l'étage inférieur peut également être affectuée de manière à former un appartement de type "duplex".

De même, en accord avec le constructeur et l'architecte et à la demande de tout amateur, des locaux d'un appartement ou rez de chaussée commercial pourront être retirés de cet appartement ou rez de chaussée commercial et être incorporés dans l'appartement ou rez de chaussée commercial joignant. Dans ce cas, les quotités devront être révisées et modifiées pour les locaux ainsi modifiés.

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

En d'autres termes, la S.P.R.L. " " fait observer que les compositions prévues ci-dessus sont celles des appartements normaux, rez de chaussée commerciaux normaux, c'est à dire celles qui sont prévues théoriquement, sous réserve de modifications qui pourraient y être apportées au fur et à mesure des ventes, pour répondre aux convenances des amateurs qui se présenteront.

#### 3.-NOTICE DESCRIPTIVE DES MATERIAUX.

La S.P.R.L. " " dépose à l'instant pour être annexée aux présentes, la notice descriptive des matériaux prévus pour la construction de l'immeuble à ériger par l'architecte auteur des plans de l'immeuble. Cette notice n'étant pas génératrice de droits réels ne sera pas reprise à l'expédition des présentes; elle est purement indicative, le constructeur se réservant en accord avec l'architecte, auteur des plans, de modifier certains matériaux en cours d'exécution des travaux, s'engageant toutefois à n'apporter aucune modification pouvant porter préjudice à l'esthétique ou à la valeur de l'immeuble ou susceptible d'entraîner pour les parties privatives des différences de mesure de plus de deux pour cent.

#### 4.-DIVISION DE LA PROPRIETE.

En vue de la réalisation de l'immeuble en propriétés privatives distinctes, les comparants aux présentes, déclarent opérer la division de celui-ci en parties privatives et en parties communes, conformément aux dispositions de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre.

Les parties privatives consisteront en trente six appartements, deux ateliers, trois rez de chaussées commerciaux avec leurs caves, et une vitrine tels que décrits plus amplement ci-dessus.

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 du complexe.

5.-DETERMINATION DES QUOTITES AFFERENTES AUX ELEMENTS PRIVATIFS DANS LES PARTIES COMMUNES.

Les parties communes, en ce compris l'ensemble du terrain assiette de l'immeuble, sont divisées en cent mille/cent millièmes, et se trouvent en état de copropriété et d'indivision forcée et permanente.

Les quotités de ces parties communes, afférentes à chaque propriété privative, sont déterminées forfaitairement comme suit :

-rez de chaussée commercial de type R.A. avec sa cave de type A, trois mille sept cent neuf cent millièmes, ci.....	3.709/100.000
-rez de chaussée commercial de type R.B. avec ses caves de type B, trois mille quatre cent nonante deux cent millièmes, ci	3.492/100.000
-vitrine, cinquante six cent millièmes, ci.....	56/100.000
-rez de chaussée de type R.C., avec sa cave de type C, mille trois cent vingt neuf cent millièmes, ci.....	1.329/100.000
-le premier étage superficielle commerciale susceptible d'être divisée sept mille six cent nonante cinq cent millièmes, ci...	7.695/100.000
-les neuf appartements de type A, dénommés selon l'étage, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, et A10, chacun deux mille sept cent cinquante cent millièmes, soit ensemble vingt quatre mille sept cent cinquante cent millièmes, ci.....	24.750/100.000
-les neuf appartements de type B, dénommés selon l'étage B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, et B10, chacun mille six cent soixante neuf cent millièmes, soit ensemble quinze mille vingt et un cent millièmes, ci.....	15.021/100.000
-les neuf appartements de type C, dénommés selon l'étage C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, et C10, chacun deux mille neuf cent cinq cent millièmes, soit ensemble vingt six mille cent quarante cinq cent millièmes, ci.....	26.145/100.000
-les neuf appartements de type D, dénommés selon l'étage D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9, et D10, chacun mille six cent soixante neuf cent millièmes, soit ensemble quinze mille vingt et un cent millièmes, ci.....	15.021/100.000
-le Studios de type S.1., mille quatre cent quatre vingt trois cent millièmes, et le studios de type S.2. mille quatre cent vingt deux cent millièmes, ensemble la même quotité que l'appartement de type C.	
-l'appartement du onzième étage de type T.A. mille cinq cent quarante six cent millièmes, ci.....	1.546/100.000
-l'appartement du onzième étage de type T.B. mille deux cent trente six cent millièmes, ci.....	1.236/100.000
TOTAL : CENT MILLE CENT MILLIEMES.....	100.000/100.000

REMARQUE . Il résulte de ce qui précède que les caves n'ont pas de quotité propre dans les parties communes, la quotité prévue pour ces caves est comprise dans celle attribuée dans les rez de chaussée commerciaux ou appartements.

Les quotités attribuées aux ancrages de la publicité sont comprises en ce qui concerne la S.A. : , dans les quotités attribuées au rez de chaussée commercial de TYPE R.B. en ce qui concerne la S.P.R.L." dans les quotités attribuées à la vitrine et en ce qui concerne Madame dans les quotités attribuées

au rez de chaussée commercial de TYPE R.C.

#### 6.-CHARGES COMMUNES.

Les frais d'entretien et de réparations aux choses communes de même que le coût des consommations et autres frais communs se répartiront entre les divers éléments privatifs dans la proportion des coefficients de la copropriété à chacun de ces éléments.

Toutefois, les comparants conviennent expressément que les propriétaires de rez de chaussée commerciaux n'auront pas à intervenir à ce titre dans les frais inhérents à l'occupation de l'immeuble à appartements proprement dit (éclairage, ascenseur et entretien). Ils devront par contre supporter seuls l'entretien et le renouvellement éventuel du trottoir sur toute l'étendue de leur façade à rue.

Le propriétaire du rez de chaussée commercial ou Taverne de type R.B. aura le droit d'installer une terrasse de café ouverte ou fermée, permanente ou saisonnière et ce droit s'établira sur toute la longueur de la façade de la Taverne.

Il pourra être installé un store sur toute la longueur de la dite Taverne. En contrepartie il en supportera seul toutes les taxes et impositions quelconques.

Le rez de chaussée commercial R.C. ne participera pas aux frais communs du chauffage central tant que son installation particulière ne sera pas raccordée à la chaufferie centrale générale.

#### 7.-PUBLICITE.

Les propriétaires de rez de chaussée commerciaux et des étages auront le droit de placer des néons sur la façade correspondante de leur propriété privative et commune.

L'espace aérien destiné à la publicité sur la toiture de l'immeuble sera réservé à la Société Anonyme ... et à la S.P.R.L. "

... " ou à toute autre personne désignée par cette dernière.

En ce qui concerne l'espace aérien réservé à la société ..., la base de celui-ci sera à un mètre au dessus de la toiture et en retrait d'un mètre de la façade.

En ce qui concerne l'espace aérien réservé à la S.P.R.L. ... " ou à toute autre personne désignée par elle, celui-ci commencera à partir de quatre mètres cinquante centimètres au dessus de la toiture.

Il ne pourra être établi sur l'immeuble à appartements à ériger aucune publicité susceptible de concurrencer ou de nuire au commerce de la S.A. ... et ses ayants droits, ainsi qu'aux entreprises ..., sauf accord spécial intervenu entre les parties.

Il ne pourra non plus être ouvert dans le complexe immobilier à ériger un ou plusieurs commerces pouvant concurrencer les activités commerciales de la S.A. ..., de la S.A. ... et ses ayants droit.

Il est expressément convenu que les stipulations des alinéas deux à six inclus du paragraphe ci-dessus sous sept publicité, se rapportent uniquement à la partie de l'immeuble édifiée sur les parcelles cadastrées section B, numéros 396/H et 394/D.

#### 8.-RESERVE DE MITOYENNETE.

La S.P.R.L. " ..., se réserve de l'accord des comparants, le droit exclusif, de percevoir à l'avenir des constructeurs

qui voudraient en faire usage, le prix de la mitoyenneté des murs pignon et de cloture à édifier à cheval sur les limites séparant le terrain des fonds limitrophes, dans la mesure où ces mitoyennetés n'appartiennent pas déjà aux propriétaires des immeubles suvisés.

En conséquence, la S.P.R.L. aura le droit de procéder seul au mesurage à l'estimation et au transfert de ces mitoyennetés, d'en toucher le prix et d'en délivrer quittance.

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

EN raison des différences de fondations et afin d'augmenter l'isolation phonique entre les deux immeubles, le mur mitoyen de la S.P.R.L."

" et la société anonyme " " sera constitué de deux cloisons de quatorze centimètres d'épaisseur chacune, séparée par un matelas de deux centimètres de laine de roche. Ces cloisons seront construites sur l'ossature en béton armé.

9.-PROPRIETE RESPECTIVE.

Dans le but de rendre réalisable le programme de construction de la Résidence, conformément aux accords ci-dessus constatés, les comparants aux présentes ont convenu ce qui suit :

-1-

Les comparants de première, deuxième et troisième part, déclarent placer de commun accord l'ensemble des terrains leur appartenant respectivement et prédésignés, avec les mitoyennetés existantes avant démolition, sous le régime de l'indivision forcée et permanente en vue de les affecter comme choses communes à l'immeuble à édifier, dans les conditions prévues au statut immobilier.

-2-

En outre, les comparants de première, deuxième et troisième part, déclarent renoncer purement et simplement, chacun en ce qui le concerne, et dans les limites ci-après spécifiées, au droit d'accession immobilière leur appartenant, en vertu des articles 546, 551, 552 et 553 du Code Civil, sur les constructions et ouvrages qui seront édifiés sur les terrains leur appartenant respectivement et qui constitueront la "RESIDENCE ROND POINT".

A.-La Société anonyme , déclare réserver à son profit le bénéfice du droit d'accession sur les constructions et ouvrages qui seront édifiés, mais en tant seulement que ce droit est relatif au rez de chaussée de type R.B. avec ses caves de type B et à l'appartement de type A2 du deuxième étage les dits biens et caves destinés à devenir sa propriété; elle déclare renoncer purement et simplement au dit droit d'accession au profit de Madame Veuve , qui accepte relativement au rez de chaussée commercial de type R.C. avec sa cave de type C et à l'appartement de type D.2. du deuxième étage et b) au profit de la société " , qui accepte, relativement à tous les autres biens de la dite Résidence et qui ne seront pas réservés par elle et par Madame Veuve

B.-Madame Veuve , déclare réserver à son profit le bénéfice du droit d'accession sur les constructions et ouvrages qui seront édifiés, mais en tant seulement que ce droit est relatif au rez de chaussée de type R.C. avec sa cave de type C et à l'appartement de type D.2. du deuxième

étage les dits biens et cave destinés à devenir sa propriété; elle déclare renoncer purement et simplement au dit droit d'accession a) au profit de la société anonyme " ", qui accepte relativement au rez de chaussée commercial de type R.B. avec ses caves de type B et à l'appartement de type A2 du deuxième étage et b) au profit de la société " T  
 ", qui accepte, relativement à tous les autres biens de la dite Résidence et qui ne seront pas réservés par elle et par la Société Anonyme " ".

-3-

Les comparants de première, deuxième et troisième part, déclarent enfin avoir autorisé la Société " ", qui a accepté à exécuter à ses frais, risques et périls, et moyennant les autorisations préalables des instances compétentes, la démolition des bâtiments existants sur les terrains prédésignés de manière à rendre ceux-ci propres à la construction projetée. La dite société déclare prendre seule, à l'entière décharge des propriétaires des immeubles prédécrits, toute responsabilité au sujet de ces travaux et de leurs suites éventuelles, tant à l'égard des comparants qu'à l'égard de tous tiers et spécialement des voisins.

En outre, à partir de ce jour, toutes taxes et impositions grevant ou pouvant grever les dits biens ou trouvant leur origine dans les travaux à effectuer seront à la charge exclusive de la société, à moins qu'elles ne soient enrôlées dans le chef des propriétaires de biens privés.

-4-

Il résulte de ce qui précède et des renonciations et réserves au droit d'accession ci-dessus faites et des accords des parties, que la Résidence Rond Point, à édifier sur les terrains susvisés sera la propriété de :

- A. La société anonyme " ", à concurrence de :
- a) rez de chaussée commercial ou taverne de type RB, avec ses caves de type B, trois mille quatre cent nonante deux cent millièmes..... 3.492/100.000
  - b) appartement A2, deux mille sept cent cinquante cent millièmes, ci..... 2.750/100.000
- ENSEMBLE six mille deux cent quarante deux cent millièmes 6.242/100.000
- B. Madame Veuve
- a) rez de chaussée commercial R.C. avec sa cave de type C, mille trois cent vingt neuf cent millièmes, ci..... 1.329/100.000
  - b) appartement D2, mille six cent soixante neuf cent millièmes 1.669/100.000
- ENSEMBLE deux mille neuf cent nonante huit cent millièmes 2.998/100.000
- C. La S.P.R.L. " ", nonante mille sept cent soixante cent millièmes, ci..... 90.760/100.000

IO MISE EN CONCORDANCE DE LA PROPRIETE DE L'ASSIETTE.-

En conséquence de ce qui précèdent, notamment de la mise en commun par tous les comparants de première, deuxième et troisième part aux présentes de la totalité de l'assise du complexe à ériger par la S.P.R.L. " ", les dits comparants ont fait et accepté les cessions

ci-après, en s'obligeant aux garanties ordinaires de fait et de droit, savoir: La Société anonyme "LINECA" cède à titre d'échange à Madame Veuve " ", ici présente qui accepte: les deux mille neuf cent nonante huit cent millièmes de son terrain sis à Liège, à l'angle de l'Avenue Blondin et de la rue des Guillemins, cadastré section B, numéro 394/D pour une contenance de cent trois mètres carrés., et d'après mesurage de cent

mètres carrés trente cinq décimètres carrés.

Madame Veuve \_\_\_\_\_, cède en contre échange à la Société Anonyme " \_\_\_\_\_ " qui accepte par l'organe de ses représentants, les six mille deux cent quarante deux cent millièmes de son terrain sis à LIEGE, rue des Guillemins, cadastré section B, numéro 395/H, pour une contenance de quarante sept mètres carrés.

Messieurs ( \_\_\_\_\_ ), cèdent à la Société Anonyme " \_\_\_\_\_ " qui accepte par l'organe de ses représentants, les six mille deux cent quarante deux cent millièmes du terrain qu'ils possèdent à LIEGE, Avenue Blonden, cadastré section B, numéro 396/H, pour une contenance de cent quatre vingt mètres carrés, et d'après mesurage de cent cinquante six mètres carrés vingt cinq décimètres carrés.

Messieurs \_\_\_\_\_ cèdent à Madame Veuve \_\_\_\_\_ ; qui accepte, les deux mille neuf cent nonante huit cent millièmes du terrain qu'ils possèdent à LIEGE, Avenue Blonden, cadastré section B, numéro 396/H, pour une contenance de cent quatre vingt mètres carrés et d'après mesurage de cent cinquante six mètres carrés vingt cinq décimètres carrés.

ESTIMATION DES LOTS : les parties déclarent : a) évaluer la valeur du terrain appartenant à la Société " \_\_\_\_\_ " et cédé à Madame \_\_\_\_\_ à soixante mille cent septante francs .....60.170. et la valeur du terrain appartenant à Madame \_\_\_\_\_ et cédé à la Société " \_\_\_\_\_ " à cinquante huit mille six cent septante cinq francs ..... 58.675. SOIT une surattribution de : mille quatre cent nonante \_\_\_\_\_ cinq francs ..... 1.495.- qui sera réglée ultérieurement par Madame Veuve \_\_\_\_\_

b) évaluer la valeur du terrain appartenant aux Consorts \_\_\_\_\_ et cédé à la Société " \_\_\_\_\_ " à cent nonante cinq mille soixante trois francs ..... 195.063. et la valeur du terrain appartenant aux Consorts \_\_\_\_\_ et cédé à Madame Veuve \_\_\_\_\_ à nonante trois mille six cent quatre vingt sept francs 93.687. sommes qui seront réglées entre parties ultérieurement.

DISPENSE.

Lors de la transcription des présentes, Monsieur le Conservateur des hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office de quelque chef que ce soit.

II.- ENGAGEMENT DE VENDRE - PROCURATION.

L'intention commune des comparants étant que la Résidence soit édictée sous le régime de la division horizontale de la propriété, en vue de réalisation éventuelle de tout ou partie des biens privés constitutifs de cette Résidence et qui comporteront chacun une quotité déterminée ci-avant des parties communes à l'ensemble de l'immeuble et notamment des terrains qui lui servent d'assise, les comparants de première, deuxième et troisième part, prennent l'un et l'autre l'engagement de vendre aux futurs acquéreurs des propriétés privées dans les terrains dont il s'agit et qui sont leur propriété respective.

A cet effet, Messieurs \_\_\_\_\_, la Société An-

nyme " ", Madame Veuve , comparants de première, deuxième et troisième part, déclarent par les présentes constituer pour mandataires spéciaux :

1.- Monsieur , clerc de Notaire, demeurant à

2.- Monsieur , comptable, demeurant à

Avec pouvoir d'agir conjointement ou séparément, de pour et en leur nom VENDRE à telles personnes, moyennant les prix et sous les charges, clauses et conditions que les mandataires aviseront, en tout ou en partie, en bloc ou par quotité indivise, les fractions des terrains prédésignés sis à LIEGE, Avenue Blonden, et rue des Guillemins, restant leur appartenir après les cessions consenties en vertu du présent acte à l'exception des quotités de terrain se rapportant :

a) Au rez de chaussée commercial ou taverne avec ses caves et an crage sur la toiture .

b) A l'appartement de TYPE A2.

c) Au rez de chaussée commercial R.C. avec sa cave de TYPE C et ancrage sur la toiture.

c) A l'appartement de VER NO.

Messieurs le terrain leur appartenant, sis à LIEGE, Avenue Blonden, cadastré section B, numéro 396/H, pour une contenance de cent quatre vingt mètres carrés et d'après mesurage de cent cinquante six mètres carrés vingt cinq décimètres carrés.

La Société Anonyme " ", le terrain lui appartenant sis à LIEGE, à l'angle de l'Avenue Blonden et de la rue des Guillemins, cadastré section B, numéro 394/B, pour une contenance de cent trois mètres carrés et d'après mesurage cent mètres carrés trente cinq décimètres carrés.

Madame Veuve , le terrain lui appartenant, sis rue des Guillemins, cadastré section B, numéro 395/H, pour une contenance de quarante sept mètres carrés.

Fixer les époques d'entrée en jouissance et du paiement du prix, recevoir ce dernier en principal, intérêts et accessoires, en donner quittance avec ou sans subrogation.

Accepter des acquéreurs toutes garanties tant mobilières qu'immobilières, renoncer en leur faveur au droit d'accessions immobilières.

Dispenser Monsieur le Conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit, donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilège, d'hypothèque et à l'action résolutoire, consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement. Consentir toutes antériorités, parités, restrictions et limitations de privilèges et d'hypothèques.

A défaut de paiement et, en cas de contestation ou de difficultés, paraître tant en demandant qu'en défendant devant tous juges et tribunaux ; exercer toutes poursuites jusqu'à l'exécution de tous jugements ou arrêts, éventuellement la revente sur folle enchère, la vente par voie parée et la saisie immobilière, provoquer tous ordres tant amiables que judiciaires, y produire, toucher et recevoir toutes sommes et collocations, en donner quittance. Conclure tous arrangements, transiger et compromettre.

AS

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes et pièces, cahiers des charges et procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire tout ce qui sera nécessaire, ou utile, même non explicitement prévu aux présentes.

12.- ENGAGEMENT D'ACQUÉRIR.

En contrepartie de l'engagement de vendre les quotités de terrain pris ci-avant par les comparants de première, deuxième et troisième part, au profit des acquéreurs de biens privés, la Société S.P.R.L." s'engage à imposer aux dits acquéreurs, à titre de condition essentielle de la vente leur faite par elle, l'acquisition de la quotité de terrain afférente au bien privé acquis par eux tant en tant que chose commune.

Cette obligation résulte de l'intention de la Société, manifestée ci-avant, que la Résidence soit érigée sous le régime de la division horizontale de la propriété en vue de la réalisation éventuelle des appartements, rez de chaussée commerciaux etc.. la composant, au profit des acquéreurs distincts, ces biens composant, outre la propriété privée des locaux les constituant une quotité de choses et parties communes parmi lesquelles le terrain.

12 BIS.- REGLES RELATIVES A LA VENTE DES BIENS PRIVÉS A CONSTRUCTION.

La S.P.R.L." procédera à la vente soit des biens privés construits et parachevés, soit des biens privés en cours de construction.

Dans le cas où la vente porterait sur des biens privés en cours de construction, il sera tenu compte des règles, clauses et stipulations suivantes :

1.- Le contrat de vente sera conclu au moment où l'acquéreur acquerra des propriétaires du sol des quotités afférentes au bien privé choisi.

2.- La détermination exacte des biens privés acquis sera faite à ce moment, seront notamment précisées les modifications éventuelles intérieures des biens privés acquis ou relatifs à l'incorporation de plusieurs biens privés en un seul, sous les conditions prévues au Règlement Général de Copropriété.

3.- Le prix de vente du bien privé, comprenant le coût de la construction et du parachevement, peintures comprises, tant de la quote part des parties communes, y afférentes que des parties privées, sera également fixé à ce moment, il constituera un forfait absolu.

L'acquéreur contractant en cours de construction devra payer lors de la signature de l'acte authentique d'achat, la contre-valeur des travaux déjà exécutés à ce moment concernant le bien acquis, en même temps que le prix de la quotité de terrain y attachée.

4.- La S.P.R.L." devra construire, ce à quoi elle s'engage expressément, au minimum sur la base du cahier descriptif établi par Monsieur l'Architecte NATOWITZ, et de la description faite par lui des matériaux à mettre en oeuvre et des fournitures à faire.

Un exemplaire de ce cahier descriptif sera remis à chaque acquéreur de bien privé, à l'occasion de son acquisition, ce qu'il devra reconnaître expressément dans le dit acte.

Les plans et bordereaux décrivant l'exécution et l'emplacement de l'ossature en béton armé, seront censés connus de l'acquéreur et pourront



être consultés au Bureau de l'Architecte.

5.-La S.P.R.L." s'engage, dès maintenant y obligeant solidairement et indivisiblement ses ayants droit et ayants cause, à construire et à parachever la Résidence suivant plans et cahier des charges susvantis et à achever les travaux de parachèvement privatifs le premier septembre mil neuf cent soixante neuf.

Toutefois, le délai d'achèvement sera prolongé du nombre de jours perdus par suite de cas de force majeure ou de cas fortuits; les greves partielles ou générales, des gelées, le lock-out, la guerre, les troubles, les pluies persistantes ou tous autres événements indépendants de la volonté du constructeur. Le délai sera également prolongé suivant l'importance des travaux supplémentaires qui auront été commandés au constructeur, lequel fixera la durée de cette prolongation.

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

7.-Pendant le cours de la construction, les acquéreurs de biens privatifs auront à l'égard de la société constructrice, les mêmes droits et obligations que tout acquéreur.

En conséquence, notamment :

a) Les taxes de bâtisses éventuelles seront considérées comme des obligations communes et à charge de chacun des acquéreurs dans la proportion de ses droits dans les parties communes de la Résidence.

b) Les acquéreurs auront, vis-à-vis des tiers, la même responsabilité que tout propriétaire faisant bâtir 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.

c) -Il n'y aura aucune solidarité entre les copropriétaires vis-à-vis de l'entrepreneur général, pour les obligations découlant de leur contrat d'achat respectif.

d) -Les ayants droit et successeurs à tous titres de l'acquéreur seront tenus solidairement et indivisiblement vis-à-vis des copropriétaires des obligations contractées envers l'entreprise.

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

**PAIEMENTS.**

Les acquéreurs d'un bien privatif verseront à la société le montant du prix convenu, au fur et à mesure de l'avancement des travaux et suivant l'échelle des paiements prévus dans l'acte de vente.

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

par contre, toute somme versée anticipativement par l'acquéreur produira en sa faveur un intérêt au même taux, et ce depuis le jour du paiement jusqu'à la date d'exigibilité prévue au contrat de vente.

La société se réserve également le droit d'exiger des acquéreurs l'affectation hypothécaire avec stipulation de voie parée à son profit tant des constructions existantes que de celles restant à effectuer, pour le montant total des sommes restant dues en vertu des stipulations des actes de vente et le remboursement des frais éventuels de poursuites et de mise à exécution.

### 13-HYPOTHEQUE EVENTUELLE.

Si, au cours de la construction, un acquéreur de bien privatif contractait un emprunt hypothécaire et donnait en garantie le bien acquis par lui privativement avec les quotités des parties communes y afférentes, il devra être stipulé dans l'acte d'emprunt que les fonds provenant du prêt devront servir exclusivement et à due concurrence, au paiement de toutes sommes dues pour la construction, et il devra en être donné délégation à l'entrepreneur général. Celui-ci sera autorisé à recevoir directement les fonds alloués à l'emprunteur au fur et à mesure des exigibilités. L'entrepreneur général devra affecter exclusivement ces versements au paiement des travaux effectués ou à effectuer pour le dit emprunteur, à l'exception toutefois du solde du prix du contrat, qui sera payable lors de la réception provisoire ou postérieurement, conformément aux stipulations de l'acte authentique de vente.

### 14-RECEPTIONS.-

Les réceptions provisoires et définitives des biens vendus seront faites par l'Architecte auteur des plans de l'immeuble; ces réceptions seront constatées par des procès verbaux établis contradictoirement avec la partie acquéreuse ou son mandataire.

L'occupation effective des biens ne pourra se faire avant la réception provisoire, sauf à dégager l'Architecte et le constructeur de toutes responsabilités pour troubles de jouissance; cette occupation prématurée vaudrait de plein droit acceptation pure et simple de la réception provisoire.

La réception pourra être demandée par la S.P.R.L." \_\_\_\_\_

" dès achèvement des travaux dans les parties privatives.

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

### REMARQUES .

1.-Ne pourront être considérés comme entravant une réception la nécessité de retouches à l'un ou l'autre éléments, ou le fait que des essais de chauffage doivent être postposés à une saison plus favorable pour être probants.  
2.-Les peintures intérieures des biens privatifs doivent être envisagées par les acquéreurs comme une mise en état d'habitabilité de ces locaux. Au moment de la mise à disposition de ceux-ci, les divers 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.

Les fissures normales de tassement ou de retrait, de même que la res-

tauration des peintures y compris plafond et papier peint, ainsi que les retrait normaux de menuiserie ne peuvent être mises à charge du constructeur lors de la réception définitive.

Ceui-ci est tenu cependant de réparer les mouvements importants qui pourraient éventuellement se produire.

En ce cas la restauration des peintures reste cependant à charge du propriétaire.

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

3.- Les frais de chauffage accéléré de l'immeuble en vue de son assèchement seront à charge des acquéreurs de biens privés.

4.- La pose des compteurs privés d'électricité, d'eau et de gaz sera à la charge exclusive des acquéreurs de biens privés.

5.- Les acquéreurs ont l'obligation de placer des humidificateurs sur les radiateurs de leurs biens privés de façon à obtenir et maintenir une hygrométrie parfaite de leurs locaux et d'éviter ainsi le travail des parquets et menuiseries dû à l'assèchement de l'air.

15- REGLEMENT DE COPROPRITE.

Réitérant leur volonté que chacune des propriétés privatives avec les locaux en sous-sol en dépendant, dont se composera la Résidence, forme une propriété distincte dont il puisse être disposé séparément à titre gratuit ou onéreux, la S.P.R.L. " " a établi et déposé pour être annexé au présent acte avec lequel il ne formera qu'un tout, le Règlement Général de Copropriété de la Résidence.

Ce règlement de copropriété comporte :

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

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en découler sont imposées à tous les copropriétaires, tant présents que futurs et ne sont susceptibles de modifications que du consentement unanime des copropriétaires.

Ce statut sera du reste opposable à tous, par sa transcription à la conservation des hypothèques.

2.- Le Règlement d'Ordre Intérieur, relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun.

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

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

16-DISPOSITIONS DIVERSES.-

A.- Tous les copropriétaires de la Résidence devront affirmer leur parfait accord pour se céder mutuellement et réciproquement le droit d'accès immobilière. Ce droit vise tout ce qui ne se rapporte pas, pour chacun des copropriétaires des biens privés dont ils se réservent l'entière et exclusive propriété et aux quotités afférentes à ces biens dans les parties communes de l'immeuble.

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.

B.-Outre les frais normaux d'acquisition, les acquéreurs d'éléments privatifs de la Résidence auront à supporter à la décharge de la société constructrice les impositions publiques et taxes de tous genres qui frappent ou viendraient à frapper les biens vendus à compter de leur entrée en jouissance (notamment la taxe de bâtisse prévue plus haut) ainsi qu'une quote part du coût du présent acte de base, fixée proportionnellement aux quotités attribuées aux éléments privatifs dans le terrain servant d'assiette à l'immeuble.

C.-Les acquéreurs devront continuer toutes les polices d'assurances qui auront été contractées par la société de Personnes à Responsabilité Limitée " " durant la construction, pour couvrir tous risques quelconques relatifs à l'immeuble.

D.-Les acquéreurs devront poursuivre tous contrats d'entretien, de fournitures de mazout ou autre combustible qui auraient été souscrits par le constructeur.

D.BIS- Les droits et obligations de Madame " " d'une part et la S.P.R.L. " " d'autre part, résultant du contrat d'entreprise conclu entre eux seront également régis par les dispositions de la convention sous seing privé intervenue entre eux.

#### D.IER.- EDIFICATION D'ETAGES OU SUPPRESSION DE PARTIE D'ETAGE.

La S.P.R.L. " " susdite, se réserve, si les Services Compétents donnaient leur autorisation à ce sujet, d'augmenter ou de diminuer le nombre des étages ou de supprimer une partie d'étage de " la Résidence ROND POINT"

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

a) que les quotités afférentes à chaque propriété privative dans la copropriété de la Résidence seront modifiées, de même que la contribution aux charges communes afférentes à chacune des propriétés.

b) que la construction d'étages supplémentaires ou la suppression de partie d'étage ne modifie pas en tout cas la division en cent/MILLE/cent millièmes des parties communes à l'ensemble de l'immeuble ; elle entraînera seulement une modification, par voie de réduction, des quotités afférentes à chaque propriété privative dans la copropriété, réduction que la dite Société se réserve exclusivement le droit de fixer.

c) que les quotités des propriétés privatives dans la copropriété de l'immeuble seront, en ce cas, révisées et souverainement fixées par la société constructeur qui se réserve exclusivement ce droit, dans l'acte qui constatera définitivement le nombre d'étages de l'immeuble et les modifications apportées par voie de conséquence, au statut immobilier.

d) que les copropriétaires devront si besoin en était apporter leur concours à cet acte, et, qu'en tout état de cause, la modification survenue au nombre d'étage et aux quotités en copropriété de chaque propriété privative, n'entraînera pas une modification quelconque soit en plus, soit en moins, des prix payés par les copropriétaires lors de leurs acquisitions.

e)-que les renonciations au droit d'accession faites par les comparants, s'étendront également, ainsi qu'ils le déclarent, aux étages supplémentaires que la société pourrait édifier sur les terrains restant la propriété des comparants.

E.-ELECTION DE DOMICILE.- Pour l'exécution des présentes, les comparants font élection de domicile en l'étude de Maître André PREVINAIRE, notaire à Vottem.

F.-CERTIFICAT D'IDENTITE.- Les otaires soussignés attestent et certifient avoir identifié les comparants au vu des documents prescrits par la loi.

G.-DECLARATION PRO FISCO.- Le Notaire soussigné, Maître André PREVINAIRE, atteste avoir donné lecture aux parties de l'article deux cent trois du Code des Droits d'enregistrement.

Les comparants déclarent qu'à la date du seize juillet mil neuf cent soixante sept aucune construction n'était édiflée sur les dits terrains.

DONT ACTE.

Fait et passé à Vottem, en l'étude de Maître André PREVINAIRE.

Lecture faite, les comparants ont signé avec Nous Notaires, la présente minute restant au protocole de Maître André PREVINAIRE.

( suivent les signatures. )

enregistré à HERSTAL, le dix huit octobre mil neuf cent soixante sept, volume II2, folio 73, case 4, dix rôles dix renvois. Reçu quarante trois mille six cent vingt et un francs. Le Receveur(s) A/I.G. MINGUET.

ANNEXE A L'ACTE DE BASE DE LA RESIDENCE ROND POINT, érigée par la S.P.R.L. "ENTREPRISES MICHEL WOLF ET FRERE", à l'angle de l'Avenue Blonden et de la rue des Guillemins à LIEGE.

Sur terrain cadastré section B, numéros 396/H, 394/D, d'une contenance d'après cadastre de deux cent quatre vingt trois mètres carrés et d'après mesurage de deux cent cinquante six mètres carrés soixante décimètres carrés et 395/H, d'une superficie de quarante sept mètres carrés d'après cadastre.

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

CHAPITRE I.- EXPOSE GENERAL.

ARTICLE UN.-Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577 bis paragraphe un du Code Civil, Messieurs \_\_\_\_\_ la société anonyme " \_\_\_\_\_ ", Madame \_\_\_\_\_ et la S.P.R.L.

parties comparantes a l'acte auquel est annexé le présent règlement ont établi ainsi qu'il suit le statut de la Résidence Rond Point, réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation et l'entretien éventuellement la reconstruction de l'immeuble et la destination des locaux.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statuts réels, à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels, actuels ou futurs, elles sont en conséquence immuables à défaut d'accord unanime des copropriétaires, lequel ne sera opposable aux tiers que par la transcription.

ARTICLE DEUX.-Il est, en outre, arrêté pour valoir entre les coproprié-

taires 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 et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il impose. Ces modifications ne sont point soumises à la transcription.

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

## CHAPITRE II.-STATUT DE LA RESIDENCE.

### COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE.

ARTICLE QUATRE.-La Résidence sise à l'angle de l'Avenue Blonden et de la rue des Guillemins, comporte :

- 1) UN SOUS SOL avec diverses caves privatives et locaux d'usage commun.
- 2) UN REZ DE CHAUSSEE comprenant : une entrée, trois rez de chaussées commerciaux et une petite vitrine.
- 3) UN PREMIER ETAGE COMMERCIAL susceptible d'être divisé.
- 4) ETAGES DEUX à DIX: chacun des étages comportant : un appartement à deux chambres, un appartement à une chambre, un appartement à deux chambres et un appartement à une chambre; l'appartement à deux chambres susceptible d'être transformé en deux studios.
- 5) UN ETAGE TECHNIQUE, comprenant deux ateliers.

ARTICLE CINQ.-La Résidence comporte des parties privées dont chaque acquéreur aura la propriété exclusive et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction.

Les parties privées sont dénommées: Appartements, rez de chaussée commercial, vitrine, taverne ou ateliers.

ARTICLE SIX.-Tous les copropriétaires de la Résidence se cèdent mutuellement et réciproquement le droit d'accession immobilière pour donner à l'immeuble sa base légale.

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

Cette renonciation entraîne par voie de conséquence la division de la Résidence en parties communes et en parties privatives.

ARTICLES SEPT.-Seront parties communes à l'ensemble de l'immeuble :

A.-Les ouvrages exécutés sur les terrains tels que les fondations, l'ossature du bâtiment, les gros murs de façade, des pignons et de refend, la toiture, les ornements extérieurs de façade, les canalisations principales d'eau d'électricité, les gaines de ces canalisations, les décharges des eaux pluviales et ménagères, les chutes de w.c., la gaine de cheminée du chauffage central, et tous les locaux et installations d'usage général.

B.-Le transformateur d'énergie électrique avec son local et son équipement si cette installation existe ou si elle n'est 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 seront communes l'énumération qui précède étant énonciative et non limitative.

RESERVE DE MITOYENNETE.

De convention expresse entre les parties comparantes à l'acte de base auquel est annexé le présent règlement de copropriété, la S.P.R.L. "1", constructeur se réserve le droit exclusif de percevoir à l'avenir des constructeurs qui voudraient en faire usage, le prix de la mitoyenneté des murs, pignon et de cloture à édifier à cheval sur les limites séparant le terrain des fonds limitrophes.

En conséquence, la société aura le droit de procéder seule au mesurage, à l'estimation et au transfert de ces mitoyennetés; d'en toucher le prix et d'en délivrer quittance.

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

ARTICLE HUIT.-Les parties communes à l'ensemble de l'immeuble en ce compris les terrains lui servant d'assise, divisées en cent mille cent millièmes sont réparties comme visé ci-après entre les biens privatifs.

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

ARTICLE NEUF.-TABLEAU DES QUOTIENTS AFFERENTES A CHAQUE PROPRIETE PRIVATIVE DANS LES PARTIES ET CHOSES COMMUNES A L'ENSEMBLE DE LA RESIDENCE.

rez de chaussée commercial de type R.A., avec sa cave de type A, trois mille sept cent neuf cent millièmes, ci.....	3.709/100.000
-rez de chaussée commercial de type R.B., avec ses caves de type B, trois mille quatre cent nonante deux cent millièmes, ci	3.492/100.000
-vitrine, cinquante six cent millièmes, ci.....	56/100.000
-rez de chaussée de type R.C., avec sa cave de type C, mille trois cent vingt neuf cent millièmes, ci.....	1.329/100.000
-le premier étage superficie commerciale susceptible d'être divisée sept mille six cent nonante cinq cent millièmes, ci...	7.695/100.000
-les neuf appartements de type A, dénommés selon l'étage, A2.A3.A4.A5.A6.A7.A8 A9.et A10.chacun deux mille sept cent cinquante cent millièmes, soit ensemble vingt quatre mille sept cent cinquante cent millièmes, ci.....	24.750/100.000
-les neuf appartements de type B, dénommés selon l'étage B2.B3.B4.B5.B6.B7.B8.B9.et B10.chacun mille six cent soixante neuf cent millièmes, soit ensemble quinze mille vingt et un cent millièmes, ci.....	15.021/100.000
-les neuf appartements de type C, dénommés selon l'étage C2.C3.C4.C5.C6.C7.C8.C9.et C10.chacun deux mille neuf cent cinq cent millièmes, soit ensemble vingt six mille cent quarante cinq cent millièmes, ci.....	26.145/100.000
-les neuf appartements de type D, dénommés selon l'étage D2.D3.D4.D5.D6.D7.D8.D9.et D10.chacun mille six cent soixante neuf cent millièmes, soit ensemble quinze mille vingt et un cent millièmes, ci.....	15.021/100.000
-le Studios de type S.1., mille quatre cent quatre vingt trois cent millièmes, et le studios de type S.2. mille quatre cent vingt deux cent millièmes, ensemble la même	

quotité que l'appartement de type C.

- l'appartement du onzième étage de TYPE T.A. mille cinq cent quarante six cent millièmes, ci ..... I.546/100.000  
 - l'appartement du onzième étage de TYPE T.B. mille deux cent trente six cent millièmes, ci ..... I.236/100.000  
 TOTAL : CENT MILLE CENT MILLIEMES ..... 100.000/100.000

REMARQUE : Il résulte de ce qui précède que les caves n'ont pas de quotité propre dans les parties communes, la quotité prévue pour ces caves est comprise dans celle attribuée dans les rez de chaussée commerciaux ou appartements.

Les quotités attribuées aux ancrages de la publicité sont comprises en ce qui concerne la S.A. LINECA, dans les quotités attribuées au rez de chaussée commercial de TYPE R.B. , en ce qui concerne la S.P.R.L." I " ou à tous tiers à désigner par elle dans les quotités attribuées à la vitrine et en ce qui concerne Madame dans les quotités attribuées au rez de chaussée commercial de TYPE R.C.

2.-Les quotités de chaque propriété privative dans la copropriété prévues à l'article neuf ci-dessus sont celles des propriétés normales, c'est-à-dire celles qui sont prévues théoriquement, sous réserve des modifications apportées au fur et à mesure des ventes pour répondre aux convenances des amateurs de telle manière que la quotité afférente à chaque propriété privative ne se trouvera définitivement fixée que par l'acte authentique qui constituera le titre d'acquisition des futurs propriétaires.

3.-L'Architecte de l'immeuble pourra apporter en cours de construction les changements qu'il jugerait utiles et nécessaires. Il pourra, si nécessité absolue s'en faisait sentir ou si demande expresse en était faite par la société constructrice, modifier la composition et la disposition des étages mais sans pouvoir porter atteinte aux droits acquis des acquéreurs des parties privatives ayant déjà signé leurs actes d'achat. En ces cas, les quotités afférentes à chaque propriété privative dans les choses et parties communes seront révisées par le Notaire instrumentant et les copropriétaires devront apporter, si besoin en était, leur concours aux actes qu'il serait en devoir de dresser pour mettre la situation en concordance avec les modifications apportées.

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

Ces réunions se feront sur avis favorable de l'Architecte et du Constructeur suivant les directives de l'Architecte, pour autant que l'état des constructions le permette et aux frais exclusifs du propriétaire.

Les appartements d'un même étage, pour autant qu'ils appartiennent à un même propriétaire, peuvent être réunis ou être traités en un appartement unique.

ARTICLE DIX.-Le partage des choses communes, de quelque nature qu'elles soient, ne pourra jamais être demandé.

Les choses communes ne pourront jamais 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 établis sur une propriété privative grève de plein droit la fraction des choses communes qui en dépendent.



ARTICLE ONZE.-Chaque propriété privative comprend les parties constitutives de l'appartement, rez de chaussée commercial, etc, à l'exclusion des parties communes et notamment :

Le plancher, les portes, toutes les canalisations intérieures avec leurs compteurs, les installations sanitaires, d'éclairage et de chauffage, leur appareillage et leurs conduites, les placards, armoire penderies, les parquets, les plafonds, les parties vitrées des portes intérieures, des fenêtres intérieures et des chambres, les vitrines et portes d'entrée et en résumé, tout ce qui forme l'intérieur des appartements, des bureaux, des rez de chaussée commerciaux, ou Taverne.

Les murs et cloisons intérieurs, les plafonds et plafonnages, bien que parties constitutives des biens privatifs, rentrent au seul point de vue des travaux, dans la catégorie des gros-oeuvre et ne peuvent donc être considérés comme du parachèvement privatif.

ARTICLE DOUZE.-Les caves destinées aux rez de chaussée commerciaux sont propriétés privées. L'affectation d'une ou de plusieurs caves à un même bien privatif ou l'absence d'affectation de cave ne modifie en rien la quotité en copropriété du bien privé de cave ou doté de plusieurs caves.

ARTICLE TREIZE.-Les toits de l'immeuble sont choses communes à l'ensemble de l'immeuble. La jouissance exclusive des terrasses toitures est réservée à titre de droit réel et de servitude aux propriétaires des appartements qui en sont titulaires. Ceux-ci seront responsables de l'entretien courant de cette terrasse-toiture, dont ils doivent veiller à ne rien faire qui puisse nuire à son étanchéité, ce dont ils seraient responsables, étant stipulé cependant qu'en cas d'usure normale, le remplacement ou l'entretien de la chape étanche et du revêtement de cette terrasse-toiture se fera aux frais de tous les copropriétaires.

ARTICLE QUATORZE.-Chacun des copropriétaire a le droit de jouir et de disposer de sa propriété privative dans les limites fixées par le présent contrat, à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la sécurité 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 de l'Architecte de l'immeuble, d'après ses plans et sous ses directives et de l'accord du constructeur.

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

ARTICLE SEIZE.-Les travaux de modifications aux choses communes de l'immeuble ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des propriétaires délibérant et statuant à la majorité des trois quarts des voix et sous la surveillance de l'Architecte de l'immeuble.

Le coût des travaux et les honoraires de l'Architecte seront à la charge des propriétaires qui feront exécuter les travaux.

ARTICLE DIX SEPT.-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 l'unanimité des votants.

IL en sera ainsi notamment des hall et entrée, des portes d'entrée

des appartements et autres locaux particuliers, des gardes corps, des balcons et balconnets, des terrasses et toutes les parties visibles de l'Avenue et de la rue des Guillemins, et cela même e ce qui concerne la peinture.

ARTICLE DIX HUIT.-Les propriétaires d'appartements, et rez de chaussée commerciaux pourront établir des postes privés de T.S.F. ou de Télévision dans les limites fixées par l'article quinze ci-dessus. Dans le cas ou l'installation entrainerait des modifications aux choses communes, les formalités prévues à l'article seize seront observées. En vue de permettre la réception la meilleure des programmes de radio et de télévision, il est expressement stipulé que tous les appareils ménagers utilisant le courant électrique devront être munis d'un dispositif de déparasitage effectif.

SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.

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

Jusqu'à l'expiration de la première année qui suivra celle endéans laquelle aura lieu l'achèvement de la Résidence, la S.P.R.L."

Le constructeur, exercera la gérance de celui-ci. Ensuite, l'assemblée générale des copropriétaires procédera à la nomination du Gérant.

ARTICLE VINGT.-L'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble est souveraine maîtresse de l'administration de celui-ci en tant qu'il s'agit d'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.

ARTICLE VINGT ET UN.-L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année dans l'agglomération Liègeoise aux jour, heure et lieu désignés par le Gérant ou celui qui en fait les fonctions. En dehors de cette réunion, l'assemblée est convoquée à la diligence du gérant aussi souvent qu'il est nécessaire. Elle doit l'être, en tout cas, lorsque la convocation est demandée au gérant par des propriétaires possédant au moins le cinquième des parties communes de la Résidence.

Les convocations sont faites dix jours au moins et quinze jours au plus à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception ou remise par le gérant contre état émargé par les propriétaires.

Les délais sont obligatoirement réduits à cinq et huit jours pour les assemblées à réunir sur seconde convocation.

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 la propriété privative doit faire l'objet de discussions directes entre le propriétaire, l'architecte de l'immeuble et la société constructrice.

Les délibérations ne pourront porter que sur les points de l'ordre du jour; cependant il est loisible aux membres présents de discuter toutes autres questions, mais sans que celles-ci puissent faire l'objet d'une délibération ayant force obligatoire.

ARTICLE VINGT DEUX.-L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires. Si le gérant n'est pas copropriétaire, il sera néanmoins convoqué

aux assemblées générales, mais il y assistera avec voix consultative et non délibérative. Toutefois, s'il reçoit mandat de copropriétaires n'assistant pas à l'assemblée, il sera tenu de les y représenter et d'y voter en leur lieu et place selon les instructions écrites données 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 pas 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 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 trouverait appartenir soit à des copropriétaires indivis tant majeurs ou incapables, ces derniers représentés comme de droit, soit à un usufruitier et à des nu-propriétaires tous devront être convoqués et auront le droit d'assister aux assemblées générales avec voix consultatives, 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 annexée 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.

ARTICLE VINGT TROIS.-L'assemblée, si elle le juge utile, désigne son Président à la majorité des voix et ce, pour le terme qu'elle déterminera.

La Présidence est dévolue pour la première fois, par la première assemblée générale qui procède à des désignations, au propriétaire ayant la plus grande quotité dans la copropriété de l'immeuble.

Le gérant peut être président ou assesseur.

ARTICLE VINGT QUATRE.-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.

ARTICLE VINGT CINQ.-Il est tenu, pour autant que l'assemblée générale le requière, une feuille de présence qui est certifiée par le Président, les assesseurs et le secrétaire.

ARTICLE VINGT SIX.-es décisions 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 ou par l'acte de base. Lorsque l'unanimité est requise elle doit s'entendre par 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 acces

nécessiteront l'unanimité des voix. En cas de parité des voix, celle du Président est prépondérante.

ARTICLE VINGT SEPT.-Les copropriétaires disposeront d'autant de voix qu'ils ont de cent millièmes dans la copropriété.

ARTICLE VINGT HUIT.-Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibératives plus de la moitié des copropriétaires représentant ensemble plus de la moitié des cent 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 cent millièmes représentés, sauf pour le cas où l'unanimité est requise.

ARTICLE VINGT NEUF.-Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire.

ARTICLE TRENTE.-Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par le Président, les assesseurs et le secrétaire.

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 DES RECETTES COMMUNES.

ARTICLE TRENTE ET UN.-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 cent millièmes que chacun possède dans la copropriété.

ARTICLE TRENTE DEUX.-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 compteur 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 de 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'indicateur de ce compteur général, réglée par les soins du Gérant et répartie entre les copropriétaires sur la base des compteurs individuels des propriétés privatives.

ARTICLE TRENTE TROIS.-REPARTITION DES FRAIS DE CHAUFFAGE.

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

Ces achats sont faits, avec contrat, par le gérant, ainsi que les paiements en résultant.

La gérance répartit le montant de ces achats comme suit :

A.-30 pour cent au prorata de la surface, terrasses et balcons non compris

de chaque bien privatif .Ces trente pour cent se justifiet comme suit :  
-vigt pour cent en déperdition de calories,déperdition tenant compte du rendement des bruleurs de chaudières et des calories perdues dans la cheminée.

-dix pour cent affectés au chauffage des parties communes,hall d'entrée, cage d'escalier et colonnes communes montantes et descendantes traversant les parties privatives.

B.-70septante pour cent au prorata des indications relevées aux compteurs de chaleur.

La consommation en fluide électrique alimentant les appareils divers de la chaufferie-bruleurs et circulateurs est enregistrées par le compteur commun de force motrice qui enregistre également la consommation des moteurs d'ascenseur.

La dépense d'électricité relative au chauffage est donc commune et répartie au prorata des quotités attribuées dans la copropriété à chaque bien privatif.

La même répartition est établie pour la consommation d'eau servant à l'alimentation des chaudières et au remplissage de l'installation entière.

ARTICLE TRENTE TROIS BIS.-Tant que le rez de chaussée commercial R.C. ne sera pas raccordé à la chaufferie centrale générale de l'immeuble,il ne participera pas dans les frais de chauffage et d'entretien ou de réparations de la chaufferie centrale.S'il use de la possibilité lui réservée de se raccorder à la chaufferie centrale, à ses frais,il participera alors aux frais communs comme prévus aux articles 32 et 33 ci-avant.

ARTICLE TRENTE QUATRE.-Les charges nées de besoins communs de même que les charges d'entretien ou de réparations communes,ainsi que les frais d'entretien des choses communes sont supportées par les copropriétaires proportionnellement à leur part dans le bien commun fixée à l'article neuf,compte tenu des exceptions visées au présent règlement.

ARTICLE TRENTE QUATRE BIS.-FRAIS D'ASCENSEUR.

Les frais d'entretien de l'ascenseur, les réparations et le remplacement des pièces ou remplacement total,seront répartis par parts égales entre tous les étages desservis et par étage,et seront à charge des propriétaires proportionnellement à la surface respective de leur appartement, telles que ces superficies sont établies à l'acte de base.

Les rez de chaussées commerciaux n'interviennent donc pas dans les frais d'ascenseurs.

ARTICLE TRENTE CINQ.-Sont rangés, les énumérations qui suivent n'étant qu'énonciatives et non limitatives,dans les dépenses communes à l'ensemble de l'immeuble et supportés par les copropriétaires proportionnellement à leur part dans le bien commun fixée à l'article neuf compte tenu cependant des dispositions de l'article trente trois relatives à la répartition des frais de chauffage et de l'article trente quatre bis relatives aux frais d'ascenseurs..

- 1.-Les dépenses et frais d'entretien, de réparation et de renouvellement éventuel des choses et parties communes à l'ensemble de l'immeuble.
- 2.-Les frais d'administration et de gérance, les frais d'assurance de l'immeuble, le chauffage, l'électricité.
- 3.-Les charges de chauffage et les dépenses de foctionnement,d'entretien et de réparation des installations.
- 4.-Les charges d'éclairage et d'entretien des escaliers,cage d'escalier,pa

24

liers d'accès et dégagement y compris les hall d'accès, étant fait observer que les propriétaires des rez de chaussée commerciaux n'interviennent pas dans les catégories des dépenses reprises ci-dessus sous le présent alinéa quatre.

Quant aux grosses réparations relatives à ces biens elles sont supportées par les propriétaires desservis par ces biens.

5.-Frais d'entretien et de réparation des autres parties communes.

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

ARTICLE TRENTE SEPT.-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, les dégats aux ascenseurs, etc., le gérant aura plein pouvoir pour les faire exécuter sans en demander l'autorisation.

ARTICLE TRENTE HUIT.-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.

ARTICLE TRENTE NEUF.-REPARATIONS NON INDISPENSABLES MAIS ENTRAINANT UN AGREMENT OU UNE AMELIORATION QUELCONQUE.

Ces travaux devront être demandés par des copropriétaires possédant ensemble au moins le cinquième des quotités dans les choses communes afférentes à l'ensemble de l'immeuble et seront soumis à une assemblée générale convoquée extraordinairement.

Ils ne pourront être décidés qu'à l'unanimité des copropriétaires. Si ces travaux et réparations ne s'appliquent qu'aux appartements d'habitation l'unanimité des copropriétaires de ces appartements sera suffisante, les frais étant bien entendu, supportés par eux-seuls.

LES Travaux visés au présent article pourront toutefois être décidés par une majorité s'engageant à supporter entièrement la dépense.

ARTICLE QUARANTE.-Les copropriétaires devront donner accès par leur propriété pour toutes les réparations ou nettoyage des parties communes; 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 cependant être exigé du premier juillet au premier octobre.

Tous les copropriétaires ou occupants devront supporter les échafaudages nécessaires pour la réfection de la peinture ou de crépissage 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 règles qui précèdent.

Les frais de peinture et de crépissage des façades sont considérés comme charges communes.

ARTICLE QUARANTE ET UN.-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

20

à la part de chaque propriétaires dans le bien commun fixé à l'article neuf.

ARTICLE QUARANTE DEUX.-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 compte tenu des dispositions des articles trente deux à trente cinq du présent règlement en ce qui concerne les charges, par tous les copropriétaires proportionnellement à leur part dans le bien commun fixé à l'article neuf, 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 copropriétaires.

Les polices d'assurances seront d'ailleurs contractées ainsi qu'il est dit aux articles quarante cinq à cinquante quatre.

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

ARTICLE QUARANTE QUATRE.-RECETTE- Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seraient acquises à chaque propriétaire proportionnellement à ses parts dans les charges communes fixées à l'article neuf.

ARTICLE QUARANTE CINQ.- ASSURANCE ET RECONSTRUCTION.

L'immeuble devra toujours être assuré régulièrement à une compagnie agréée par l'assemblée générale et pour les montants agréés par celle-ci.

ARTICLE QUARANTE SIX.-L'assurance, tant des choses privatives à l'exclusion des meubles, que des choses communes, sera faite à la même compagnie, par tous les copropriétaires et par les soins du gérant, contre l'incendie, la foudre, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des voisins et la perte de loyers, le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale.

Le gérant devra faire, quant à l'assurance de la Résidence toutes les diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes, remboursables dans la proportion de la part de chacun dans le bien commun (article neuf).

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

Les copropriétaires seront tenus de respecter les premiers contrats souscrits pour le compte commun dès le commencement des travaux par la société constructrice.

ARTICLE QUARANTE SEPT.-Chacun des copropriétaires aura droit à so exemplaire des polices.

ARTICLE QUARANTE HUIT.-Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il accuse, ou plus généralement pour toute cause personnelle à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à charge exclusive de ce dernier comme rappelé d'ailleurs ci-dessus.

ARTICLE QUARANTE HUIT BIS.-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.

ARTICLE QUARANTE NEUF.-En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le gérant en présence de deux co-

propriétaires à ce désignés par l'assemblée générale et à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

ARTICLE CINQUANTE.-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 fixée à l'article neuf, 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 fixée à l'article neuf.

b)-si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction de l'immeuble, à moins qu'une assemblée générale de 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 fixée à l'article neuf 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 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 acquiescer, à ceux 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 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 : un tiers au comptant et le surplus par tiers, d'année en année, avec 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 éventuelle seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leur part dans le bien commun comme fixée à l'article neuf.

#### ARTICLE CINQUANTE ET UN.-

a)-si des embellissements ont été effectués par les propriétaires à leurs propriétés respectives, il leur appartient de les assurer à leurs frais à la compagnie d'assurance de l'immeuble, ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale mais à charge d'en supporter les surprimes et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans le financement des frais de reconstruction éventuelle.

b)-Les propriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité estimeraient



que l'assurance est faite pour un chiffre insuffisant, auront toujours la faculté de faire pour leur compte personnel 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 droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être allouée par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront en pleine liberté.

ACCIDENTS.

ARTICLE CINQUANTE DEUX.-Une assurance devra être contractée et régulièrement maintenue en vigueur par les soins du gérant contre les accidents pouvant survenir de l'utilisation de l'ascenseur, que la victime soit l'un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un étranger; cette assurance couvrira également tous les dégâts matériels à résulter de cette utilisation.

Les charges de cette assurance, dont le montant sera fixé par l'assemblée générale, incomberont aux copropriétaires des appartements des étages desservis par l'ascenseur. Les propriétaires des rez de chaussée commerciaux n'intervenant pas dans ces charges comme il est dit plus haut.

Les primes seront payées par le gérant et supportées dans la proportion des quote-parts de chacun des propriétaires dans les charges prévues par l'article trente cinq numéro quatre.

ARTICLE CINQUANTE TROIS. Une assurance sera également contractée et régulièrement maintenue en vigueur par les soins du gérant contre les accidents de travail pouvant survenir au personnel employé dans l'immeuble pour le compte commun de tous les copropriétaires.

Une assurance sera également contractée et régulièrement maintenue en vigueur contre tous accidents pouvant survenir dans les parties communes à un visiteur ou à un fournisseur quelconque. Elle sera contractée par tous les copropriétaires des étages du premier au onzième, et fera parties des charges communes.

Les montants de ces assurances sont fixés par l'assemblée générale

Les primes de police prévues au présent article seront payées par le gérant et supportées par les copropriétaires dans la proportion de leur part dans le bien commun fixée à l'article neuf.

ARTICLE CINQUANTE QUATRE.--Les diverses assurances dont question dans la présente section seront contractées pour les durées à fixer par l'assemblée et pour la première fois par le gérant pour une durée de dix ans.

ARTICLE CINQUANTE CINQ.-- DESTINATION DES LOCAUX.

Tous les appartements des étages peuvent être transformés en bureau ou locaux commerciaux.

Il ne pourra jamais ----- être toléré dans la Résidence:

- 1) aucun établissement insalubre, dangereux, incommode ou immoral;
- 2) aucun établissement industriel, de quelque nature que ce soit;
- 3) aucun moteur à l'intérieur des locaux, autres que ceux destinés à l'usage ménager ou commercial, lesquels devront être munis obligatoirement d'un dispositif antiparasites;
- 4) aucune pension de famille, aucune location professionnelle de meublés;
- 5) aucune réunion syndicale;

L'exercice des professions libérales est autorisé dans les appartements

des étages.

#### REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

ARTICLE CINQUANTE SIX.-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 des propriétaires statuant à la majorité des 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 et qui contiendra, d'un même contexte le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications y apportées.

#### SECTION I - ENTRETIEN.

ARTICLE CINQUANTE SEPT.-Les travaux de peintures aux façades, tant arrière que devant, y compris les châssis, garde-corps et persiennes, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous les directives du gérant.

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.

ARTICLE CINQUANTE HUIT.-Les propriétaires d'appartements résidentiels devront faire ramoner les cheminées, poeles, fourneaux, dépendant des lieux qu'ils occupent toutes les fois qu'il sera nécessaire, et en tout cas au moins une fois l'an pour ceux dont ils font usage. Ils devront en justifier au gérant.

#### SECTION II - ASPECT.

ARTICLE CINQUANTE NEUF.-Les copropriétaires ne pourront mettre aux fenêtres, sur les balcons ou terrasses, dans les escaliers, vestibules et passages, ni garde manger, linges ou autres objets.

Il sera permis d'apposer sur la porte particulière de l'appartement une plaque indiquant le nom et la profession de l'occupant. A la porte d'entrée et dans le hall d'accès, il peut être placé une plaque professionnelle de vingt centimètres sur trente centimètres, sans autorisation de l'assemblée générale. Dans l'entrée chacun disposera d'une boîte aux lettres sur laquelle figurera le nom et la profession de son titulaire et l'étage où se trouve l'appartement qu'il habite.

Il est interdit de sécher du linge soit aux fenêtres, soit aux terrasses à rue et de laisser couler ou rejaillir de l'eau sur les étages inférieurs.

#### SECTION III - ORDRE INTERIEUR.

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

ARTICLE SOIXANTE ET UN.-Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les dégagements, les escaliers, paliers et couloirs devront être maintenus libres en tout temps. Il ne pourra, en conséquence, jamais y être accroché ni déposé quoi que ce soit.

ARTICLE SOIXANTE DEUX.-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... Il ne pourra être fait ni lavage, ni étendage de linge sur les balcons et terrasses extérieures façade à rue.

ARTICLE SOIXANTE TROIS.-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.

ARTICLE SOIXANTE QUATRE.-Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou leurs ayants-droit, ne pourront avoir d'autres animaux que des chiens, des chats ou des oiseaux domestiques. 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 les 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 occupants.

ARTICLE SOIXANTE CINQ. - Tout usage d'instruments sonores sera réprimé sauf au rez de chaussée et au premier étage. En principe l'usage d'instruments bruyants est limité entre dix heures du matin et dix heures du soir. Cet article ne pourra être modifié qu'à l'unanimité des co-propriétaires.

SECTION IV. MORALITE ET TRANQUILITE -BONNE TENUE DE L'IMEUBIE.

ARTICLE SOIXANTE SIX.-Les appartements, quels qu'ils soient, ne pourront être occupés que par des personnes de bonne vie et moeurs qui doivent veiller 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 ou 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 de son exécution sera souverainement tranchée par un arbitre ainsi que prévu au chapitre des Dispositions Générales ci-après.

ARTICLE SOIXANTE SEPT.-Les baux consentis par les propriétaires devront contenir une clause spéciale portant que l'appartement loué devra être affecté uniquement dans le cadre de l'article cinquante cinq du règlement présent, et que tout acte du preneur qui serait en opposition avec le 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'expulsion immédiate de celui-ci, sans qu'il soit besoin d'autre note 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 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 contraire à la morale et 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 Batonnier de l'Ordre des Avocats, à son défaut, le Notaire détenteur de la minute à laquelle le présent règlement sera annexé désignera l'arbitre.

Les baux devront également contenir la déclaration par les loca-

taires qu'ils réunissent toutes les conditions de moralité requises et qu'ils se soumettent, sous la sanction ci-dessus précitée, à l'obligation de remplir ponctuellement toutes les prescriptions imposées par le présent règlement, dont ils reconnaissent avoir pris connaissance entière.

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

ARTICLE SOIXANTE HUIT.-Les copropriétaires, quels qu'ils soient et leurs ayants-droit devront satisfaire à toutes les charges de la Ville, de la Police et de la Voirie.

ARTICLE SOIXANTE NEUF.- USAGE DES APPAREILS COMMUNS.

L'usage des appareils de chauffage et autres appareils communs et l'emploi des ascenseurs, seront règlementés par l'assemblée des copropriétaires.

L'utilisation des ascenseurs pour les déménagements est interdit.

ARTICLE SEPTANTE.-Le gérant sera dépositaire des clefs des robinets des colonnes montantes et chargé de fermer ceux-ci en cas d'accidents et de vider les eaux en cas de gelée.

SECTION V. GERANCE.

ARTICLE SEPTANTE ET UN.-Il y aura un gérant chargé de la surveillance de l'immeuble.

Jusqu'à l'expiration de la première année à dater de l'achèvement de l'immeuble, la gerance de l'immeuble sera exercée par la société constructrice sa rémunération sera déterminée d'après le barème des gérants d'appartements et à défaut, à raison de septante cinq francs mensuellement par bien privatif.

Ensuite, le gérant sera élu par l'assemblée générale qui pourra le choisir, soit parmi les copropriétaires, soit en dehors d'eux.

Si le gérant est un des copropriétaires et s'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures.

Les émoluments du gérant et de son secrétaire, fixés par l'assemblée générale, constitueront des frais communs.

ARTICLE SEPTANTE DEUX.-Le gérant veillera notamment au bon entretien et au fonctionnement du chauffage central. Il fera mensuellement le relevé des indications des divers compteurs qui dépendent pas d'administrations productrices de fluides divers.

approu

ARTICLE SEPTANTE TROIS.-Le gérant présente ses comptes trimestriellement à chaque propriétaire et usager, qui lui remboursera sa part de dépense. Il tiendra sa comptabilité suivant un modèle approuvé par l'assemblée des copropriétaires.

ARTICLE SEPTANTE QUATRE.-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.

ARTICLE SEPTANTE CINQ.- PROVISION A VERSER AU GERANT.-

Le gérant ouvrira un compte chèques postaux ou un compte en Banque sous son nom et avec la mention "Gerance de la Résidence Rond Point".

Ces provisions seront à verser par chaque propriétaire suivant ses droits dans les parties communes, sur invitation et indications du gérant.

La somme à payer sera celle désignée par le gérant qui pourra toujours modifier le quantum suivant les besoins de l'immeuble.

Ces provisions resteront toujours au compte "GERANCE DE L'IMMEUBLE" et chaque propriétaire soldera le compte des dépenses lui présentées, même si ce compte était apparemment inexact, la rectification pouvant se faire immédiatement après vérification.

A défaut pour un propriétaire de régler son dû dans la quinzaine de l'envoi de compte, celui-ci sera majoré au profit du fonds commun d'une pénalité de un demi pour cent par quinzaine de retard, sans préjudice de l'exigibilité du principal, chaque quinzaine commencée étant comptée 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 les vannes de son sceau et si le propriétaire défaillant s'avise de briser l'un ou l'autre de ces sceaux, il sera passible d'une amende de MILIE francs par sceau brisé, à verser au fonds commun, sans préjudice aux poursuites judiciaires.

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

#### ARTICLE SEPTANIE SIX.-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 litige, la partie la plus diligente requiert du Batonnier de l'Ordre des Avocats en exercice, la nomination d'un arbitre.

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

Pour les besoins de la procédure, chaque partie fait élection de domicile en l'immeuble "RESIDENCE ROND POINT".

En cas de changement de domicile, avant ou au 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 signification sera valablement faite au domicile élu.

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

#### DISPOSITIONS GENERALES.

Le règlement général ( Statut réel et règlement d'ordre intérieur présentement arrêté ) est déposé au rang des minutes de Maître André PREVINAIRE, Notaire à VOTTEM. Il en sera imprimé des exemplaires qui seront remis aux mains de chacun des propriétaires.

Le règlement étant obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs, devra être inséré en entier dans les contrats translatifs de la propriété de l'immeuble, et dans ceux concédant à titre de bail ou autrement la jouissance des appartements, et locaux commerciaux.

Les contractants pourront cependant ne pas insérer le règlement dans leur contrat, s'ils y déclarent que chacun d'eux en a parfaite connaissance et qu'ils s'y soumettent entièrement ; en ce cas, le règlement pourra être simplement rappelé.

Dans chacun de ces contrats, les parties devront faire élection de

domicile attributif de juridictio à LIEGE, à défaut de quoi ce domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble.

(suivent les signatures.)

ENREGISTRE à HERSTAL, le dix huit octobre mil neuf cent soixante sept volume I7, folio 60, case 2I.

Dix sept rôles sans renvoi.

Reçu cent cinquante francs.

Le Receveur(s) A/D. G. MINGUET.