

Etude de Maître Émile LABÉ, Notaire
25, rue Hemricourt à Liège

PARKING « CHESTRET »

rue de Chestret, 22
LIÈGE

ACTE DE BASE

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

L'an mil neuf cent soixante six,

Le 24 mars.

Devant Nous, Maître Emile LABE, notaire à la résidence de Liège, soussigné;

ONT COMPARU :

D'une part :

Monsieur Guy Julien Henri Victor NIHON, conseiller immobilier, administrateur de société, né à Liège, le deux octobre mil neuf cent trente quatre, demeurant à Liège, Place Emile Dupont, 4, Célibataire.

D'autre part :

La Société Anonyme INTERNATIONAL DE GENIE, ET DE BATIMENTS en abrégé INTERGEBAT, dont le siège social est à Liège, avenue Rogier, 7, constituée suivant acte reçu par Maître Emile LABE, notaire soussigné, le neuf décembre mil neuf cent soixante cinq, publié aux annexes du Moniteur Belge du vingt un décembre mil neuf cent soixante cinq, sous le numéro 35.665. Registre de commerce de Liège, numéro 102094.

Ici représentée conformément aux statuts par :

1. Monsieur Bruno Léonce Joseph VIDICK, administrateur de société, demeurant à Liège, quai Marcellis 13.

2. Monsieur Benoit Joseph Jules Fernand Marie de BIEN, administrateur de la société, demeurant à Tilff, Chemin du Puisseau.

Lesquels nous ont tout d'abord exposé :

- A -

Monsieur Guy NIHON est propriétaire des biens suivants :

VILLE DE LIEGE.

Une parcelle de terrain avec tous bâtiments y érigés sise rue de Chestret 22, et cadastrée sous les numéros 300/b/5, et 300/c/5 de la section B, pour une contenance totale de sept ares et trente centiares tel que ce bien se poursuit et comporte avec toutes

les servitudes actives et passives le tout bien connu de la société anonyme INTERGEBAT.

ORIGINE DE LA PROPRIETE.

Monsieur NIHON est propriétaire de ce bien pour l'avoir acquis de la société anonyme LE SYNDICAT COLONIAL ayant son siège à Liège, aux termes d'un acte de vente reçu par le Notaire soussigné, à l'intervention de Maître Jules DELIEGE, notaire à Chênée, le sept janvier mil neuf cent soixante cinq, transcrit au premier bureau des Hypothèques à Liège, le dix neuf janvier mil neuf cent soixante cinq, volume 1552, numéro 31.

Le SYNDICAT COLONIAL en était propriétaire depuis plus de trente ans à dater de ce jour.

SITUATION HYPOTHECAIRE.

Monsieur NIHON comparant d'une part, déclare que le bien prédésigné sera rendu libre, par ses soins et sous sa responsabilité, de charges, de transcriptions et d'inscriptions hypothécaires privilégiées généralement quelconques, ce qu'il s'engage à prouver par un état hypothécaire régulier et complet au plus tard le trente septembre mil neuf cent soixante six.

- B -

Aux termes d'un acte reçu par Maître Emile LABE, notaire soussigné, le cinq février mil neuf cent soixante six, transcrit au premier bureau des Hypothèques à Liège, le dix sept février mil neuf cent soixante six, volume 1696, numéro 1, et qu'il réitère par les présentes, pour autant que de besoin, Monsieur Guy NIHON comparant d'une part a :

I. Accordé à INTERGEBAT l'autorisation d'exécuter à ses frais, risques et périls, et sous son entière responsabilité :

a) les travaux de démolition et d'arasement des bâtiments se trouvant sur le terrain lui appartenant et prédésigné.

b) la construction d'un complexe à biens privatifs multiples soumis au régime de la copropriété et qui deviendrait pour tout ou partie la propriété de tiers à son choix.

2. Renoncé au profit d'INTERGEBAT au droit d'accession immobilière lui appartenant en vertu des articles cinq cent quarante six, cinq cent cinquante et un, et cinq cent cinquante trois du code civil sur les constructions et ouvrages à ériger sur le dit terrain, lesquels travaux seront donc la propriété d'INTERGEBAT ou de ses ayants-cause.

3. Autorisé INTERGEBAT à renoncer pour tout ou partie au profit des futurs acquéreurs des locaux privatifs dans le complexe immobilier, dont question au bénéficiaire total ou partiel du droit d'accession dont question ci-dessus.

Tout ce qui précède a été établi sur la base d'une évaluation totale des biens prédésignés à DEUX MILLIONS CINQ CENT MILLE FRANCS. Il en résulte que la détermination du prix unitaire de chaque fraction indivise à réaliser sera établie de manière à produire toutes fractions réunies et vendues, la somme totale de deux millions cinq cent mille francs. Le paiement des fractions vendues aura lieu au plus tard le jour de la signature des actes notariés qui constateront la vente.

- C -

En vertu de ce qui précède et dans le but de permettre la réalisation d'un immeuble à propriétés privatives multiples INTERGEBAT a entrepris la démolition des bâtiments existants et a fait dresser par Messieurs les Architectes ANDRÉ et BOCKOURT, de Liège, les plans d'un complexe immobilier régi par l'article cinq cent septante sept bis du code civil relatif à la division horizontale de la propriété et à l'indivision permanente.

Ce complexe portera le nom de "PARKING DE CHESTRET",

Les plans ont recueilli l'approbation des services compétents de la Ville de Liège (autorisation numéro 44.431/B, le onze mars mil neuf cent soixante six, dont une photocopie restera ci-annexée).

Ils sont annexés au présent acte, par le dépôt qui en est fait à l'instant et consistent en :

1. Plan des sous-sol.
2. Plan du rez-de-chaussée.
3. Plan du premier étage avant.
4. plan étage type.
5. plan du dernier niveau parking et toiture.
6. Plan des coupes et façade.
7. Plan du dernier étage.

STATUT IMMOBILIER.

Cet exposé fait et dans le but de permettre la réalisation juridique des projets formés et toutes opérations juridiques concernant les parties constitutives de l'immeuble à ériger, les comparants aux présentes ont déclaré chacun pour ce qui le concerne:

1. Placer le terrain prédécrit sous le régime de la

copropriété forcée et de l'indivision permanente;

2. Vouloir procéder, par le présent acte et ses annexes à la division du complexe, en parties privatives, destinées à devenir propriétés privées et en parties communes destinées à la copropriété.

Le tout, en exécution de l'article cinq cent septante sept bis du code civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre).

Par l'effet de ces déclarations et en exécution de l'article cinq cent septante sept bis du code civil, il est créé des biens privatifs formant des fonds distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutation entre vifs et par décès ou de tous autres contrats. Chacun de ces biens privatifs comprend une partie en propriété privée et exclusive et une quote part dans les parties communes de l'immeuble, en état de copropriété et d'indivision permanente.

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

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

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

CHAPITRE I.

DESCRIPTION DU COMPLEXE.

Le complexe dénommé PARKING DE CHESTRET qui s'étendra sur la parcelle de terrain prédécrite d'une contenance cadastrale de sept cent et trente mètres carrés comprendra ainsi qu'il résulte de l'examen des plans ci-annexés :

AU NIVEAU DU DEUXIEME SOUS SOL :

Des parties communes générales étant :

Les aires de manoeuvres et les rampes d'accès aux véhicules, la cage des ascenseurs et les deux ascenseurs l'escalier, les gaines de ventilation et des canalisations.

Des parties privatives étant :

EN SOUS SOL ARRIERE :

au niveau moins cinq mètres vingt centimètres par rapport au niveau du rez-de-chaussée :

Les emplacements pour voitures numérotées 004 à 006 inclus et 008 à 0015 inclus (onze emplacements) et une réserve et une remise dépendant de la station service.

DANS LA RAMPE amenant au niveau moins deux mètres soixante centimètres par rapport au niveau du rez-de-chaussée : SUR LE COTE :

Les emplacements pour voitures numérotés 0016 à 0021 inclus (six emplacements).

EN SOUS SOL AVANT : au niveau du premier sous-sol:

Les emplacements pour voitures numérotés 0022 à 0030 inclus (neuf emplacements).

11
C
g
v c

REMARQUE :

Les boxes 0022 à 0030 sont grevés d'une servitude d'utilité publique (égouts, électricité, eau et coetera).

AU NIVEAU DU PREMIER SOUS SOL :

Des parties communes générales étant :

Les aires de manoeuvre et les rampes d'accès aux véhicules, la cage des ascenseurs, et les deux ascenseurs, l'escalier, les gaines de ventilation et des canalisations.

Des parties privatives étant :

Dans la rampe partant du niveau eau moins deux mètres soixante centimètres par rapport au niveau du rez-de-chaussée : à gauche en montant les emplacements pour voitures numérotés 01 à 06 inclus (six emplacements).

Dans le fond : les emplacements pour voitures numérotés de 07 à 015 inclus (neuf emplacements).

Dans la rampe : amenant au niveau zéro les emplacements pour voitures 016 à 021 inclus (six emplacements).

En avant au niveau du rez-de-chaussée en façade une station service comprenant : une loge, un emplacement pour l'entretien et le lavage des voitures, les pompes à essence, un local d'accueil, une toilette, W.C. et urinoir.

AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE.

Des parties communes générales étant :

Les aires de manoeuvre ainsi que les rampes d'accès aux véhicules, l'escalier, la cage des ascenseurs et les ascenseurs, les gaines de ventilation et des canalisations.

Des parties privatives étant :

Dans la rampe partant du niveau du rez-de-chaussée à gauche en montant les emplacements pour voitures

6

9

6

X

numérotés 1 à 6 inclus (six emplacements).

Dans le fond : les emplacements pour voitures numérotés 7 à 15 inclus (neuf emplacements).

Dans la rampe amenant au niveau du premier étage; les emplacements pour voitures numérotés 16 à 21 inclus (six emplacements).

En avant du niveau du premier étage en façade les emplacements pour voitures numérotés 22 à 30 inclus (neuf emplacements).

REMARQUE : Les emplacements numérotés 23 à 25 inclus n'ont pas le bénéfice de l'encorbeillement de la façade et sont donc un peu moins profond.

AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE :

Des parties communes générales étant :

Les aires de manoeuvre ainsi que les rampes d'accès aux véhicules, l'escalier, la cage des ascenseurs et les ascenseurs, les gaines de ventilation et des canalisations.

Des parties privatives étant :

Dans la rampe partant du premier étage à gauche en montant les emplacements pour voitures numérotés 101 à 106 inclus (six emplacements).

Dans le fond : les emplacements pour voitures numérotés 107 à 115 inclus (neuf emplacements).

Dans la rampe amenant au niveau du deuxième étage, les emplacements pour voitures numérotés 116 à 121 inclus (six emplacements).

En avant au niveau du deuxième étage en façade : les emplacements pour voitures numérotés 122 à 130 inclus (neuf emplacements).

AU NIVEAU DU DEUXIEME ETAGE :

Des parties communes générales étant :

Les aires de manoeuvre ainsi que les rampes d'accès aux véhicules, l'escalier, la cage des ascen-

6

9

6

9

6

9

6

9

60

seurs, et les ascenseurs, les gaines de ventilation et des canalisations ainsi qu'une cour fermée.

Des parties privatives étant :

Dans la rampe partant du deuxième étage à gauche en montant les emplacements pour voitures numérotés 201 à 206 inclus (six emplacements).

Dans le fond : les emplacements pour voitures numérotés 210 à 215 inclus (six emplacements).

Dans la rampe amenant au niveau du troisième étage : les emplacements pour voitures numérotés 216 à 221 inclus (six emplacements).

En avant au niveau du troisième étage en façade : les emplacements pour voitures numérotés 222 à 230 inclus (neuf emplacements).

REMARQUE : les emplacements numéros 207 à 209 inclus sont inexistantes (emplacement de la cour).

AU NIVEAU DU TROISIEME ETAGE :

Des parties communes générales étant :

Les aires de manoeuvre ainsi que les rampes d'accès aux véhicules, l'escalier, la cage des ascenseurs; et les ascenseurs, les gaines de ventilation et des canalisations ainsi que le vide de la cour.

Des parties privatives étant :

Dans la rampe partant du niveau du troisième étage à gauche en montant les emplacements pour voitures numérotés 301 à 306 inclus (six emplacements).

Dans la rampe amenant au niveau du quatrième étage : les emplacements pour voitures numérotés 316 à 321 inclus (six emplacements).

En avant au niveau du quatrième étage en façade: les emplacements pour voitures numérotés 322 à 330 inclus (neuf emplacements).

REMARQUE : Les emplacements numéros 307 à 309 inclus sont inexistantes (emplacements de la cour du niveau inférieur).

6

6

6

*Manœuvre
300/305*

6

6

9

48

AU NIVEAU DU QUATRIEME ETAGE :

Des parties communes générales étant :

Les aires de manoeuvre, ainsi que les rampes d'accès aux véhicules, l'escalier, la cage des ascenseurs et les ascenseurs, les gaines de ventilations et des canalisations et la toiture couvrant le niveau inférieur en partie.

Des parties privatives étant :

4 Dans la rampe partant du niveau du quatrième étage à gauche en montant les emplacements pour voitures numérotés 401 à 404 inclus (quatre emplacements uniquement).

REMARQUE :

Ces quatre emplacements pourront éventuellement être aménagés ainsi que la partie de rampe qui les dessert, en bureaux dont la quotité sera représentée par le total des quatre quotités des emplacements.

AU NIVEAU DU CINQUIEME ET DERNIER ETAGE :

Des parties communes générales étant :

L'escalier, le palier, le dégagement, la cage des ascenseurs, et les ascenseurs, les gaines de ventilation et des canalisations.

Des parties privatives étant :

1. A droite en faisant face à la façade du bâtiment un appartement, avec terrasse en façade, comprenant un living, en façade, un hall, une cuisine, un W.C. une salle de bain, dégagement et une chambre à l'arrière.

2. A gauche en faisant face à la façade du bâtiment, un ensemble de bureaux en façade avec terrasse à rue, comprenant : deux petits bureaux, une salle de conférence, un secrétariat et un sas d'entrée.

4

3. A gauche en faisant face à la façade du bâtiment mais à l'arrière, un appartement studio comprenant : un hall; une salle de bains, avec W.C. une cuisine et une chambre.

4. Trois bureaux sis à l'arrière du bâtiment identifiés A, B et C, de gauche à droite, toujours en faisant face à la façade du bâtiment.

REMARQUE : VARIANTE.

Ce dernier niveau pourra subir une variante qui comprendra alors neuf bureaux identifiés de la façon suivante toujours en faisant face à la façade du bâtiment.

Les quatre bureaux en façade ayant chacun une terrasse à rue, dénommés A, B, C et D, de gauche à droite, avec chacun des installations sanitaires.

Les cinq bureaux à l'arrière sans terrasse dénommés E, F, G, H et I de gauche à droite avec chacun des installations sanitaires.

AU DESSUS DU CINQUIEME ETAGE :

Des parties communes générales étant la toiture couvrant les locaux du cinquième étage, les cheminées de ventilation.

CHAPITRE II.

STIPULATIONS ET REGLES DIVERSES.

PARAGRAPHE A : REMARQUES DIVERSES.

a) INTERGEBAT se réserve, si la Ville de Liège donnait son autorisation à ce sujet, la faculté d'ériger un ou plusieurs étages supplémentaires.

b) Dans tous les cas où l'usage d'un abri serait nécessaire le deuxième sous sol arrière (niveau moins cinq mètres vingt centimètres) sera réservé à cet effet comme prescrit par les règlements communaux.

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

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

X
d) Le complexe constitue une seule entité juridique comprenant la STATION SERVICE avec ses dépendances, les locaux privatifs du dernier étage (appartements et bureaux ou bureaux uniquement) et les cent soixante cinq emplacements pour voitures; la station service et les locaux privatifs du dernier étage, disposeront de leur propre installation d'électricité; ils ne participeront pas aux frais d'entretien ni des sous sols ni des étages; la station service ne contribuera pas aux frais d'ascenseurs, a moins d'utilisation de ces appareils pour l'accès des locaux en sous sol (dans ce cas, la quotité d'intervention sera fixée par le conseil de Gérance).

X

REUNION DE PARTIES COMMUNES :

Si dans l'avenir, le programme de construction de INTERGEBAT venait à comporter l'édification d'immeubles joignant le PARKING DE CHESTRET, elle aurait le droit, tant pour elle-même que pour ses ayants-cause, de faire communiquer entre elles, telles parties communes, de manière à en faire un usage commun; INTERGEBAT déterminera dans ce cas, la répartition entre tous les usagers, des charges d'entretien et

de réparation de ces parties communes ou d'usage commun.

EDIFICATION D'ETAGES SUPPLEMENTAIRES.

INTERGEBAT se réserve, si la Ville de LIEGE donnait son autorisation à ce sujet, d'augmenter le nombre des étages du complexe.

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 privée dans la copropriété du complexe, telles que ces quotités sont déterminées ci-après, seront modifiées, de même que la contribution aux charges communes afférentes à chaque de ces propriétés.

b) que la construction d'un nombre supérieur d'étages ne modifiera pas, en tous cas, la division en dix mille/dix millièmes des parties communes générales; elle entraînera seulement une modification, par voie de réduction proportionnelle, des quotités afférentes à chaque propriété privée dans la copropriété du complexe, réduction que INTERGEBAT se réserve exclusivement le droit de fixer.

*Van
10/1/38* X

c) que les quotités des emplacements pour voitures et de la Station Service, et des locaux privatifs du dernier étage, dans la copropriété du complexe seront, en ce cas, révisées et souverainement fixées par INTERGEBAT, dans l'acte qui constatera définitivement le nombre d'étages de l'immeuble et les modifications apportées par voie de conséquence au statut immobilier et au règlement général de copropriété.

d) que les copropriétaires devront si besoin en est apporter leur concours à cet acte, et qu'en tout état de cause, la modification survenue au nombre d'étages et aux quotités en copropriété de chaque bien priva-

tif dans l'immeuble, n'entraînera pas une modification quelconque, soit en plus, soit en moins, des prix payés par les propriétaires lors de leurs acquisitions.

CHAPITRE III.

DETERMINATION DES QUOTITES DANS LES PARTIES COMMUNES GENERALES ATTACHEES AUX BIENS PRIVATIFS.

Comme dit ci-avant, chaque bien privatif comprendra une quote part dans les parties communes générales dont fait partie le terrain d'assiette. La répartition des dites parties communes entre les divers biens privatifs, est faite forfaitairement par INTERGEBAT.

Sauf exceptions résultant du statut immobilier, ou du règlement général de copropriété, la détermination des quotités de parties communes attachées à chaque bien privatif, aura également pour effet de déterminer la quote part incombant à ceux-ci dans les charges de la copropriété ou lui profitant dans les recettes de cette dernière.

Les parties communes générales au complexe dont la totalité du terrain d'assiette d'une contenance cadastrale de sept cent trente mètres carrés, sont divisées en dix mille/dix millièmes de la manière suivante:

TABLEAU DES QUOTITES.

→ | STATION SERVICE et ses dépendances six cent/
dix millièmes : 600/10.000

Les cent soixante cinq emplacements
(en ce compris les boxes) chacun cinquante/
dix millièmes (50/10.000) soit ensemble les

HUIT MILLE DEUX CENT CINQUANTE/ DIX MILLIEMES :	8.250/10.000
Au dernier étage :	
L'appartement de droite à une chambre	
TROIS CENT/DIX MILLIEMES :	300/10.000
Le complexe bureau de gauche :	
QUATRE CENT CINQUANTE/DIX MILLIEMES :	450/10.000
L'appartement studio de l'arrière	
gauche CENT/DIX MILLIEMES :	100/10.000
Bureau A : CENT/DIX MILLIEMES :	100/10.000
Bureau B : CENT/DIX MILLIEMES :	100/10.000
Bureau C : CENT/DIX MILLIEMES :	100/10.000

TOTAL : DIX MILLE/DIX MILLIEMES :	10.000/10.000
=====	

VARIANTE DU CINQUIEME ETAGE :

Le cinquième étage consiste en des biens privatifs dont le total des quotités est égal à onze cent cinquante/dix millièmes (1.150/10.000).

Dans le cas de la variante prévue ci-avant les bureaux qui composeront alors ce niveau auront les quotités suivantes :

Bureau A : CENT CINQUANTE/DIX MILLIEMES :	150/10.000
Bureau B : CENT SEPTANTE CINQ/DIX MILLIEMES :	175/10.000
Bureau C : CENT SEPTANTE CINQ/DIX MILLIEMES :	175/10.000
Bureau D : CENT CINQUANTE /DIX MILLIEMES :	150/10.000
Bureaux E, F, G, H et I chacun CENT/DIX MILLIEMES (100/10.000) soit ensem- ble cinq cent/dix millièmes :	500/10.000

Total : onze cent cinquante/dix millièmes :	1.150/10.000
=====	

REMARQUE : Pour les quatre emplacements se trouvant au quatrième étage et qui peuvent être aménagés en bureaux leurs quotités réunies soit DEUX CENT/DIX MILLIEMES représenteront la quotité correspondante à ces bureaux.

CHAPITRE IV.

REGLES RELATIVES A LA VENTE DES BIENS PRIVATIFS A CONSTRUIRE.

A) GENERALITES.

Le complexe à ériger par INTERGEBAT est destiné à la vente des biens privatifs, tels qu'ils sont déterminés ci-avant; chacun de ces biens possédant une quote part dans les parties communes générales à l'immeuble.

INTERGEBAT procédera à la vente soit des biens privatifs, construits et parachevés, soit des biens privatifs en cours de construction.

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

1. Le contrat de vente sera conclu au moment où l'amateur acquerra les quotités du sol afférentes aux biens privatifs acquis.

2. La détermination exacte des biens privatifs acquis sera faite à ce moment; seront notamment précisées les modifications éventuelles intérieures des biens privatifs acquis, sous les conditions prévues tant aux présentes, qu'au règlement général de copropriété.

3. Le prix de vente du bien privatif comprenant

Le coût de la construction et du parachèvement (réserve de mitoyenneté et honoraires d'Architectes compris) tant de la quote part des parties communes y afférentes que des parties privatives, sera également fixé à ce moment.

Il constituera un forfait absolu.

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

5. INTERGEBAT devra construire, ce à quoi elle s'engage expressément, au minimum, sur la base du cahier descriptif établi par Messieurs les Architectes ANDRE et BOCKOURT de Liège, et de la description faite par eux, des matériaux à mettre en oeuvre et des fournitures à faire.

Un exemplaire de ce cahier sera remis à chaque acquéreur de biens privatifs, 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 seront censés connus de l'acquéreur et pourront être consultés au bureau d'Etudes.

6. INTERGEBAT s'engage, dès maintenant, y obligeant ses ayants-droits, à faire construire et parachever le PARKING DE CHESTRET de la manière suivante :

a) La Station Service dans le délai maximum de deux cent cinquante jours de travail effectif, à partir du trois janvier mil neuf cent soixante

six, date du commencement des travaux de construction.

b) les emplacements pour voitures, dans le délai maximum de deux cent cinquante jours de travail effectif, à partir de la date de commencement des travaux de construction précisée ci-avant.

c) les parties communes, dans le délai de trois mois à compter de l'achèvement du dernier bien privatif.

Toutefois, ces délais d'achèvement seront prolongés du nombre de jours perdus, par suite de cas fortuits ou de force majeure (grève générale ou partielle, lock-out, guerre, troubles, pluies persistantes, gelées ou tous autres événements indépendants de la volonté de INTERGEBAT).

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

8. La cessation de l'activité de INTERGEBAT, comparante d'autre part, qu'elle qu'en soit la cause, ne mettra pas fin au contrat intervenu; ses ayants-droit à tous titres devront prendre les mesures nécessaires pour assurer l'exécution du contrat.

B) PAIEMENTS.

Les acquéreurs d'un bien privatif verseront au

constructeur 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 échéance; 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 biens vendus au propriétaire défaillant.

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

C) AGREATION.

L'agrération du complexe sera constatée par un état des lieux qui sera dressé contradictoirement par les Architectes ANDRE et BOCKOURT et le ou les mandataires à désigner par la première assemblée générale des copropriétaires ainsi qu'il est spécifié à l'article treize du règlement général de copropriété. Elle aura lieu, au plus tard, dans les six mois de la dite Assemblée.

L'état des lieux fera apparaître les manquants, réparations et finitions restant à exécuter.

L'exécution correcte et complète de ceux-ci emportera agrération du complexe, à partir de laquelle, la responsabilité de INTERGEBAT sera limitée aux vices rédhibitoires.

L'utilisation et l'occupation du complexe, préalablement à cette agrération, ne pourra jamais

porter préjudice au déroulement de cette procédure.

REMARQUE :

X La pose éventuelle de compteurs privés d'électricité, de gaz et d'eau (notamment pour les besoins de la Station Service ou autres locaux privés) sera à la charge exclusive des acquéreurs des biens privés; il en sera de même pour les raccordements.

CHAPITRE V.

SERVITUDES DIVERSES.

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

1°) Les emplacements pour voitures en deuxième sous sol arrière devront, éventuellement, à servir d'abri, si la nécessité s'en faisait sentir; l'état de nécessité sera décrété par le Conseil de Gérance

2°) D'une manière générale, le bien de chaque propriétaire est grevé d'une servitude qui oblige celui-ci à laisser effectuer aux parties communes générales, notamment, celles logées dans les parties privatives ou accessibles, par celles-ci, tous travaux d'entretien, de réparations et de remplacement, sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef. Il en est spécialement ainsi en ce qui concerne les installations d'eau, canalisations, gaines et coetera.

3°) Les emplacements pour voiture numérotés 0022 à 0030 inclus au niveau du deuxième sous sol sont grevés d'une servitude d'utilité publique

(égouts, électricité, eau et coetera).

4°) INTERGEBAT se réserve le droit de placer une ou des enseignes éventuellement lumineuses sur la toiture du complexe. Le placement de ces enseignes devra être autorisé par la Ville de LIEGE et elles seront placées légèrement en recul de la façade. INTERGEBAT aura la faculté de disposer et de céder (vendre, louer et affermer) ce droit.

CHAPITRE VI.

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

Dans le but de régler tout ce qui concerne la division de l'immeuble, la détermination et l'étendue des droits respectifs des copropriétaires, tant privative qu'indivisément, l'administration, la conservation, l'usage, la jouissance et la reconstruction éventuelle du complexe ainsi que ce qui concerne la vie en commun, INTERGEBAT a établi le règlement général de copropriété qui est annexé au présent acte.

page 25 → La durée de ce règlement est limitée à celle de la copropriété. Si pour une cause quelconque les bâtiments venaient à être démolis ou nécessitaient des réparations onéreuses (celles dont le coût dépasserait le tiers de leur valeur) le régime de copropriété ne pourrait être maintenu que par décision de l'Assemblée générale des copropriétaires réunissant au moins les trois/ quarts des quotités en copropriété et statuant à la majorité des quatre vingts pour cent des voix.

Par le seul fait de l'acquisition ou de l'usage d'un bien privatif, les propriétaires,

usufruitiers, usagers et leurs ayants-droits et ayants-cause auront l'obligation de se conformer à toutes ses clauses et conditions.

Ce règlement est composé du statut réel de l'immeuble et du règlement d'ordre intérieur.

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

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

B. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Le règlement d'ordre intérieur n'est pas de statut réel; il a pour objet de régir tout ce qui se rapporte à la jouissance et aux détails de l'usage commun du complexe.

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

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

STATUT
REEL.
3/4 des quotités
majorité 20%

R.O.I
3/2 des quotités
+ 50%

CHAPITRE VII.

Paragraphe I. RENONCIATION A ACCESSION.

Tous les copropriétaires du PARKING DE CHESTRET devront affirmer leur parfait accord pour se céder mutuellement et réciproquement le droit d'accession immobilière.

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

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

Paragraphe II. DISPOSITIONS FINALES.

I. Frais. Les frais, droits et honoraires des présentes sont à charge des acquéreurs proportionnellement à leurs droits dans les parties communes générales.

Ils constituent la première charge commune et seront portés en compte de chaque propriétaire lors de son acquisition.

La taxe de bâtisse éventuelle qui serait enrôlée par la Ville de LIEGE, sera considérée comme une obligation commune à charge des futurs propriétaires de biens privatifs et supportée par chacun d'eux, soit de la manière qui sera déterminée par les autorités administratives, soit en proportion de ses droits dans les parties communes générales.

2. Dispense d'inscription.

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

3. Election de domicile .

Pour l'exécution des présentes, les comparantes font élection de domicile en l'étude de Maître Emile LABE notaire soussigné, qui demeurera détenteur de la minute du présent acte.

4. Les parties conviennent que le présent acte n'emporte pas novation des droits et obligations résultant de l'acte du cinq février mil neuf cent soixante six, susvanté, reçu par le Notaire Emile LABE, soussigné.

DONT ACTE.

Passé à Liège, en l'étude de Maître Emile LABE;

Lecture faite, le comparant a signé ainsi que Nous Notaire.

Suivent les signatures.

Enregistré à Liège 1. le 29 mars 1966.

vol. 66. fol. 57. case 1. 11 rôles, un renvoi reçu : 100 francs. Le Receveur (s) BERNARD.

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE
du PARKING DE CHESTRET.

=====

Chapitre I. Dispositions générales.

Article 1. Le présent règlement général de copropriété est établi en exécution de ce qui est dit au CHAPITRE II du statut immobilier du PARKING DE CHESTRET.

Il constitue, avec les autres documents et pièces relatifs à l'érection du complexe, l'ACTE DE BASE de celui-ci.

Les dispositions contenues au règlement général de copropriété ne pourront être modifiées savoir :

A. Celles contenues au STATUT REEL formant le CHAPITRE II ci-après, que par décision de l'assemblée générale de tous les copropriétaires du complexe, réunissant au moins les trois/quarts des quotités en copropriété dans les parties communes générales et statuant à la majorité des quatre vingts pour cent des voix.

B. Celles contenues au règlement d'ORDRE INTERIEUR formant le CHAPITRE III ci-après, que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires réunissant les deux/tiers des quotités en copropriété et statuant à la majorité simple, sauf les exceptions prévues.

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

Chapitre II. STATUT REEL DE
L'IMMEUBLE.

Section I. PROPRIETE PRIVATIVE ET
COPROPRIETE INDIVISE.

Article 2. La description du PARKING DE CHESTRET figure au chapitre I du Statut immobilier.

Article 3. Le PARKING DE CHESTRET comprend : des parties privatives dont chaque copropriétaire aura la propriété exclusive et des parties communes générales qui appartiendront indivisément à tous les copropriétaires.

La ventilation des quotités dans les parties communes générales attachées à chaque propriété privative a été faite au CHAPITRE III du Statut Immobilier du complexe.

Article 4. Parties privatives.

Les parties privatives sont la station service avec ses dépendances en sous sol et les locaux privatifs (bureaux appartements du dernier étage) ainsi que les cent soixante cinq emplacements pour voitures (y compris les boxes).

Le droit de propriété exclusive ou divise porte, en principe sur tout ce qui se trouve à l'intérieur de ces locaux et en est constitutif ainsi que sur les dépendances telles la cave et autres locaux en sous sol faisant partie de la STATION SERVICE.

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

Chaque propriété privative comprend ses parties constitutives.

Ce sont en ce qui concerne la Station Service et autres locaux privatifs, notamment au dernier étage : les planchers, parquets et revêtements, les cloisons intérieures non portantes; la mitoyenneté des murs intérieurs séparant le bien privatif des parties communes générales; les portes d'entrée, les vitreries, fenêtres, volets; les installations sanitaires, appareils compris; les décharges et chutes jusqu'aux colonnes de descente; les installations de chauffage intérieures; les plafonnages, les installations électriques, d'eau et de gaz, les compteurs de la Ville; les conduites d'eau et les compteurs éventuels à l'intérieur du bien privatif.

EN GENERAL, est partie privative, tout ce qui se trouve à l'intérieur d'un bien privatif; tel que décrit au statut immobilier et est à l'usage exclusif de son propriétaire et même ce qui se trouve à l'extérieur d'un bien privatif, mais est également à l'usage exclusif de son propriétaire.

En ce qui concerne les terrasses, l'entretien en incombe aux propriétaires des biens privatifs dont elles dépendent.

Article 5. PARTIES COMMUNES GENERALES.

Les parties communes générales sont les parties de l'immeuble qui sont affectées à l'usage commun de tous les copropriétaires et qui demeurent en indivision, conformément à l'article cinq cent septante sept bis du code Civil.

D'une manière générale, ce sont les parties réputées telles par la loi et les coutumes.

Sont réputées parties communes générales au complexe tout entier, notamment :

- a) La totalité du sol lui servant d'assiette d'une contenance cadastrale de sept cent trente mètres carrés.
- b) tous les ouvrages exécutés sur le terrain; tels que les fondations en général, l'ossature de l'immeuble, les façades, les poutres, hourdis et voutes etc... Les mitoyennetés des pignons; les murs de refend, les murs intérieurs cloîturent les parties communes générales (ces murs sont mitoyens s'ils séparent des parties communes générales des parties privées).
- Les entrées, avec leur dispositif de fermeture, les rampes d'accès, les aires de manoeuvre, les gaines et la cage des ascenseurs, la fosse des ascenseurs, les escaliers.
- c) toutes les toitures et recouvrent en général, l'ossature des dites toitures, le cabanon des ascenseurs, les deux ascenseurs et leur machinerie;
- d) les ornements extérieurs des façades;
- e) les canalisations principales d'eau et d'électricité et d'égoûts; les appareillages et installations desservant les parties communes générales ou dépendant des services communs à l'ensemble du complexe. (Eventuellement les postes incendie à tous les niveaux).
- f) les raccordements aux distributions publiques d'eau et d'électricité; les raccordements à l'égoût; les raccordements au téléphone Etat.
- g) Les canalisations de décharge, de chute, de descente, et de ventilation; les gaines de ventilation.
- h) La cabine à haute tension et le transformateur d'énergie électrique et son équipement; si cette installation existe et si elle n'est pas la propriété de l'administration productrice.

Ces parties communes générales appartiennent indivisément aux propriétaires de biens privés, dans les proportions indiquées au TABLEAU des quotités figurant au Chapitre III du statut immobilier.

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

Article 6. STIPULATIONS SPECIALES.

Les Architectes de l'immeuble pourront, si la nécessité s'en faisait sentir ou si demande expresse en était faite par le constructeur, modifier la composition des sous sols du rez-de-chaussée ou des niveaux d'étages.

En ce cas, les quotités afférentes à chaque propriété privée dans les choses et parties communes générales seront révisées par INTERGEBAT et les copropriétaires devront apporter, si besoin en était, leur concours aux actes que le Notaire instrumentant devrait dresser pour mettre la situation en concordance avec les modifications apportées. Les frais de ces actes seront supportés par INTERGEBAT.

Article 7. PARTAGE. ALIENATION. HYPOTHEQUE DES CHOSSES COMMUNES GENERALES.

Le partage des choses communes générales ne pourra être demandé aussi longtemps que subsisteront le complexe et le statut défini tant dans le statut immobilier que dans le présent règlement général de copropriété.

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

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

Article 8. En principe, la cave ou autres locaux en sous sol tel le local pompes avec son tableau de commandes pouvant dépendre de la Station Service suivront nécessairement le sort du bien privatif dont ils dépendent.

Article 9. Chacun des copropriétaires a le droit de jouir de son bien privatif dans les limites fixées dans le présent règlement général de copropriété, à condition de ne pas nuire aux droits des autres et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leur propriété, aucune modification aux choses communes générales.

Article 10. MODIFICATIONS AUX PARTIES COMMUNES.

Aucune modification ne peut être apportée aux parties communes, même à l'intérieur des parties privatives, sans une décision de l'assemblée générale des copropriétaires dans les conditions précisées à l'article I-A, du présent règlement général de copropriété.

Si une modification est décidée ou autorisée, les travaux seront exécutés sous la surveillance des Architectes désignés par l'Assemblée.

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

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

Il est interdit aux propriétaires de boucher les orifices de ventilation du complexe.

Article 11. Pendant le cours de la construction et jusqu'à la réception définitive des parties communes, les décisions à prendre en vertu de l'article 10 ci-avant ainsi que du paragraphe B du chapitre II du statut immobilier appartiendront exclusivement au Constructeur.

Article 12. Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie du complexe, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise conformément aux conditions précisées à l'article I-A, du présent règlement général de copropriété.

Il en sera ainsi notamment des accès à rue et des volets et entrées du complexe, de l'éclairage, de l'aménagement intérieur et des installations de manoeuvre des véhicules.

Section II. SERVICE ET ADMINISTRATION DU COMPLEXE.

A. ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES.

Article 13. COMPOSITION.

L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble, en tant qu'il s'agit d'intérêts communs; sa décision est obligatoire pour tous, y compris les absents, dissidents et incapables.

La première assemblée générale nommera deux mandataires chargés de procéder, dans les

six mois, au plus tard, à la réception de l'immeuble, contradictoirement avec les Architectes de l'immeuble qui dresseront le constat et le Constructeur; ces mandataires pourront agir, soit conjointement, soit séparément;

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

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

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

Tout propriétaire ou détenteur d'un droit réel ou de jouissance pourra se faire assister, lors des assemblées générales, par tous techniciens de son choix, lesquels n'auront que voix consultatives.

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 leurs lieu et place, selon les termes du mandat; ces instructions resteront annexées au procès-verbal de l'assemblée.

A l'exception de la société louant et exploitant le parking rotatif et la station service, ou du mandataire de l'exploitant, nul ne pourra voter, comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à vingt pour cent des dix millièmes représentés valablement à l'assemblée.

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

L'assemblée ordinaire annuelle désigne un Président, un Secrétaire, qui peut être choisi hors de son sein (Le Gérant pouvant remplir cette fonction) et deux assesseurs. Ces désignations sont faites à la majorité simple.

Pour la première assemblée, la Présidence sera dévolue au représentant du Constructeur.

Article 14. CONVOCATIONS.

L'assemblée générale ci-dessus prévue ne sera valablement constituée que si tous les copropriétaires du complexe sont présents ou dûment convoqués.

L'assemblée générale statutaire des copropriétaires du complexe se tient, chaque année, durant la première quinzaine de Mars à LIEGE, aux lieu, jour et heure fixés dans les convocations.

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

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

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

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

Ces points ne pourront viser que ce qui concerne la copropriété. Tout ce qui concerne les propriétés privées doit faire l'objet de discussions directes entre les propriétaires, les Architectes et le Constructeur.

Article 15. DELIBERATIONS.

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

a) QUORUM.

Sauf les exceptions pouvant résulter du présent règlement général de copropriété, toute assemblée générale pour être valablement constituée et apte à délibérer devra réunir,

par présences personnelles ou par représentation les deux/tiers au moins des quotités en copropriété de l'indivision générale.

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

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

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

b) Votes. Constatation des décisions.

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

Sauf stipulation d'une majorité spéciale dans le présent règlement général de copropriété, les décisions sont prises à la majorité simple des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

membres de l'Assemblée le demandant.

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

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

Article 16. B. [CONSEIL DE GERANCE.]

Le bureau de l'assemblée soit le Président, le secrétaire et les deux assesseurs, forme le conseil de gérance étant précisé que deux des membres du bureau devront toujours être choisis parmi les membres de gestion de la Société, dont il est question ci-après à l'article 17.

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

Article 17. C. GERANCE ET SERVICE DU COMPLEXE.

Le gérant du complexe sera toujours un membre du Comité de gestion de la société, qui exploitera le complexe parking et la station service.

Les attributions et fonctions du gérant sont déterminées aux articles 50 à 53 ci-après.

Il n'y aura pas de concierge dans l'immeuble.

Section III. Charges communes.

Article 18. GENERALITES.

Les charges communes sont, d'une manière générale tous les frais relatifs à la conservation, à l'entretien et à l'utilisation des parties communes et aux services communs.

Ces charges sont réparties entre les copropriétaires en considération des droits de chacun dans la copropriété du complexe ou d'après l'usage qui est fait des choses communes; le tout comme il est indiqué énonciativement et non limitativement, aux articles 19 à 31 ci-après.

Article 19. CHARGES COMMUNES GENERALES AU COMPLEXE.

Parmi les charges communes générales au complexe sont rangées, sous réserve de ce qui est dit ci-après :

- a) les dépenses afférentes au nettoyage, à l'entretien, à la réparation et au renouvellement des parties communes générales précisées à l'article 5 du présent statut.
- b) les frais d'administration et de gérance, y compris les émoluments du gérant.
- c) Les gages des femmes à journées ou service de nettoyage engagés par le gérant.
- d) Les frais de consommation d'eau et d'électricité des compteurs communs.
- e) les frais des ascenseurs comme dit ci-après à l'article 20.
- f) les primes d'assurances suivantes : assurance du complexe contre les risques d'incendie et risques accessoires; assurances responsabilité

civile diverses et notamment du chef du bâtiment; assurance sur base de l'article 1386 du code civil.

g) tous les impôts et taxes susceptibles de frapper les choses communes.

h) toutes indemnités éventuellement dues par la copropriété ; notamment, la réparation du dommage causé à la personne ou aux biens d'un copropriétaire par une chose ou par un préposé de la communauté : cette charge est supportée par chacun des copropriétaires y compris la victime.

Ces charges se répartissent proportionnellement aux droits de chacun des copropriétaires dans la copropriété du complexe déterminés au tableau des quotités figurant au chapitre III du statut immobilier.

REMARQUES.

La station service et les locaux privatifs du dernier étage étant indépendants du reste du complexe n'interviendront pas dans les charges communes visées ci-dessus sous

a) à l'exception toutefois, des frais d'entretien, de réparations ou de nettoyage des façades et des toitures du complexe; elles interviendront également, pour une quote part à déterminer par le gérant, dans les frais d'entretien, de nettoyage et de renouvellement de leurs abords immédiats.

Toutes modifications aux répartitions ci-avant devront réunir la majorité prévue à l'article I-A du présent règlement.

Article 20. REPARTITION DES FRAIS D'ASCENSEURS.

La consommation d'énergie électrique, les frais d'entretien, de conservation, de réparations et de renouvellement des câbles, des

patins de freins, des fusibles, l'abonnement d'entretien des ascenseurs; les primes d'assurance en responsabilité civile du chef du manie- ment et de l'utilisation des ascenseurs etc seront supportés par les copropriétaires d'em- placements pour voitures et des locaux du der- nier étage, d'après leurs droits dans la copro- priété du complexe.

La station service ne participera pas aux frais des ascenseurs.

Article 21. REMARQUES GENERALES.

Dans le cas où un propriétaire augmenterait les charges communes du fait de l'usage qu'il fait de sa propriété privative, il devra suppor- ter seul cette augmentation telle qu'elle aura été fixée et déterminée par le gérant.

Article 22. REPARATIONS. RECONSTRUCTION.

Les réparations aux parties communes géné- rales sont de trois ordres :

I. Les réparations urgentes :

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

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

2. Les réparations indispensables mais non ur- gentes et les travaux d'entretien courant.

Ces réparations et travaux sont décidés et

commandés par le Conseil de Gérance qui jugera s'il y a lieu pour lui d'en référer préalablement à l'assemblée générale.

Ils seront exécutés sous la surveillance du térant.

3. Travaux d'agrément et d'amélioration.

En ce qui concerne les travaux entraînant un agrément ou une amélioration du complexe, ils devront à la demande de copropriétaires possédant ensemble au moins les deux/cinquièmes des quotités dans les parties communes, être soumis à l'assemblée générale des copropriétaires convoqués extraordinairement. Ils ne pourront être décidés qu'à la majorité prévue à l'article I-A du présent statut; cette majorité devant s'engager, le cas échéant, à supporter seule le coût de ces travaux ainsi que les honoraires des Architectes que l'assemblée pourra désigner pour leur surveillance.

Pendant le cours de la construction et jusqu'à occupation complète des biens privatifs, les décisions à prendre en vertu de ce qui précède, appartiendront exclusivement à INTERGEBAT.

4. Quant aux réparations dites onéreuses (c'est-à-dire celles dont le coût dépasserait le tiers de la valeur de l'immeuble) ou même la reconstruction totale de l'immeuble, elles ne pourront être décidées que par l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble statuant dans les conditions de présence et de majorité, prévues à l'article I-A du présent règlement général de copropriété, sous réserve de l'application de l'article 37, 2° ci-après.

Article 23. Les propriétaires devront donner accès par leurs propriétés privatives ou dans celles-ci, pour toutes réparations, nettoyage, entretien et surveillance des choses communes.

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

Article 24. Si le téléphone est placé pour les besoins de la Station Service ou des locaux du dernier étage, les frais inhérents à cette installation seront supportés par le propriétaire de ces biens.

Section IV. ASSURANCES.

Article 25.

Le fait que les polices d'assurances sont souscrites par la communauté ne soustraira jamais celui des copropriétaires dont la responsabilité personnelle serait engagée, aux recours à exercer contre lui, par les propriétaires: mais, moyennant surprime à charge du dit copropriétaire, les Compagnies d'assurances devront couvrir cette responsabilité.

Article 26. ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE DU FAIT DE L'IMMEUBLE.

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

Elle sera souscrite par les soins du gérant et pour des capitaux à déterminer par l'Assemblée générale des copropriétaires. Les primes

constitueront des charges communes générales.

Article 27. ASSURANCES CONTRE LES ACCIDENTS DE TRAVAIL ET AUTRES.

Une assurance sera contractée et régulièrement maintenue par les soins du gérant, contre les accidents du travail pouvant survenir aux femmes d'ouvrage et, en général, à tout le personnel employé dans le complexe pour compte des copropriétaires.

Une assurance sera également contractée et régulièrement maintenue par les soins du gérant contre les accidents qui pourraient survenir, dans les parties communes, à toutes personnes (propriétaires, occupants, visiteurs, et fournisseurs etc...) ainsi que sur les trottoirs devant l'immeuble, par suite du verglas, neige, etc....

Elles seront souscrites par les soins du gérant, pour des montants à déterminer par l'assemblée générale des copropriétaires.

Les primes constitueront des charges communes.

Article 28. ASSURANCES UTILISATION ASCENSEURS.

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

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

Elle sera souscrite par le Gérant, pour un montant à déterminer sur avis à donner par les propriétaires d'emplacements pour voitures.

Les primes constitueront des charges communes et seront réparties de la manière précisée à l'article 20 du présent règlement général de copropriété.

Article 29. ASSURANCE INCENDIE ET RECONSTRUCTION.

Le complexe devra toujours être assuré régulièrement contre l'incendie et risques accessoires, par les soins et sous la responsabilité du gérant, à une compagnie agréée par l'assemblée générale des copropriétaires, pour une durée et des montants à déterminer par celle-ci.

L'assurance devra toujours couvrir, fondations exclues, des sommes suffisantes pour garantir la reconstruction de l'immeuble; elle sera faite "valeur à neuf".

Par exception, l'assemblée générale, sous réserve de vérification des capitaux assurés, sera tenue de respecter le premier contrat d'assurance incendie souscrit pour le compte commun, dès le commencement des travaux, par le constructeur.

Article 30. Les primes de l'assurance contre l'incendie et risques accessoires constitueront des charges communes générales.

Article 31. L'assurance, tant des choses privatives (à l'exception des véhicules et meubles) que des choses communes générales sera faite à la même Compagnie, pour tous les copropriétaires et par les soins du gérant, contre l'incendie, la foudre, les explosions de tous genres, les accidents causés par l'électricité, le recours des voisins et les pertes de loyers.

Le gérant devra faire, quant à l'assurance du complexe, toutes les diligences nécessaires;

il acquittera les primes comme charges communes générales et les portera en compte de la communauté.

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

Article 32. Chacun des copropriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

X Article 33. Toute surprime due du chef de l'existence des citernes à essence dépendant de la Station Service sera à la charge exclusive du propriétaire de ce bien .

Comme dans le règlement
97

X Article 34. Chaque propriétaire et occupant d'emplacement pour voiture devra assurer personnellement à ses frais, son véhicule contre l'incendie, les explosions de tous genres, l'électricité, les risques locatifs et les risques de voisinage, à une Compagnie agréée par le conseil de gérance. Il a l'obligation en outre, d'assurer sa responsabilité civile comme propriétaire d'un véhicule automobile, conformément à la loi et d'en justifier à tout moment au gérant.

X Les mêmes obligations incombent au propriétaire de la Station Service.

Article 35. Chaque propriétaire ou occupant peut, en outre, contracter à ses frais, toutes assurances complémentaires qu'il désire, pour autant qu'elles ne soient pas en contradiction avec les assurances de la communauté.

Article 36. En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le gérant, en présence de deux copropriétaires;

et à charge d'en effectuer le dépôt en Banque ou ailleurs , dans les conditions à déterminer par l'assemblée générale.

Article 37. En cas de paiement d'indemnités, leur utilisation sera réglée de la manière suivante :

I. Si le sinistre est partiel :

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

a) Si l'indemnité est insuffisante : le supplément sera recouvré par le gérant, à charge des copropriétaires proportionnellement à leurs droits dans le bien sinistré.

b) Si l'indemnité est supérieure aux dépenses : de remise en état, l'excédent sera acquis aux propriétaires dans la même proportion.

2. Si le sinistre est total :

L'indemnité sera employée à la reconstruction du complexe à moins que l'assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement, dans les conditions de présence et de majorité, prévues à l'article I-A du présent statut.

En cas d'insuffisance de l'indemnité, pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des quotités de chacun dans les parties communes générales et exigibles dans les trois mois de l'assemblée générale qui aura déterminé ce supplément, avec les intérêts au taux de six pour cent pour tout retard après l'expiration de ce délai.

Si l'assemblée décide la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction, seront tenus

si les autres propriétaires leur en font la demande, dans le mois de la décision de l'Assemblée de céder à ceux qui en feront la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

Le prix de la cession, à défaut d'accord entre parties sera fixé par deux experts nommés par le Tribunal civil de Liège, sur simple ordonnance à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les deux experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager; en cas de désaccord sur le choix de ce troisième expert, il sera nommé de la même façon. La décision du collège des experts sera définitive et sans appel.

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

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

Article 38. Dans le cas d'assurance complémentaire souscrite par des propriétaires (article 35 ci-avant) ils auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait leur être allouée et en disposeront à leur gré.

Article 39. Comme il est dit plus haut, pour la police incendie souscrite par le Constructeur,

dès le début des travaux, l'assemblée générale sous réserve de vérifications des capitaux assurés, sera tenue de respecter les premiers contrats d'assurances couvrant tous les risques prévus au présent règlement souscrits par INTERGEBAT.

Il en sera de même pour les contrats d'entretien des ascenseurs.

Section V. RECETTES COMMUNES.

Article 40. Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes générales, elles seront acquises à chaque propriétaire, proportionnellement à ses droits dans l'indivision générale.

REMARQUE GENERALE QUANT AUX SECTIONS

III - IV et V.

Article 41. Les répartitions des charges et recettes communes, telles qu'elles sont établies aux sections III - IV et V du présent statut, ne peuvent être modifiées que par décisions de l'assemblée générale de tous les copropriétaires de l'immeuble, prises dans les conditions de présence et de majorité prévues à l'article I-A ci-avant.

3/4

CHAPITRE III. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Section I. OCCUPATION.

Article 42. Il est arrêté entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur, applicable à l'immeuble, obligatoire pour tous les copropriétaires et leurs ayants-droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article I-B du présent règlement général, à

2/3

à l'exception toutefois des articles 42, 43, 45, 46 qui ne pourront être modifiés que par l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions de présence et de vote de l'article I-A.

Toutes les modifications devront être consignées dans le "livre de gérance" tenu par le gérant.

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

Le gérant tiendra à la disposition de tout intéressé un exemplaire du règlement général de copropriété et du règlement d'ordre intérieur. Cet exemplaire devra être complété ~~par les modifications~~ qui seraient apportées à ces règlements.

Article 43. Les occupants des emplacements pour voitures devront jouir de leur bien suivant la notion juridique de "bon père de famille".

Article 44. INTERGEBAT au fur et à mesure de l'avancement des ventes d'emplacements pour voitures, et pour mieux répondre aux besoins de la réalisation, précisera les niveaux destinés à l'occupation privée ainsi que les niveaux destinés à l'occupation en parkings-horaires dont il est question à l'article 45 ci-après.

Article 45. PARKINGS-HORAIRES.

Il est stipulé que l'exploitation des emplacements parkings en temps que parkings

horaires ou tout autre forme de parkings pratiquée habituellement est autorisée dans le complexe et ceci corrélativement avec l'exploitation de la station service.

Cette exploitation devra faire l'objet d'un règlement particulier à établir par le conseil de gérance, après consultation de l'assemblée générale des copropriétaires.

Section II. ASPECT.

Article 46. La S.A. INTERGEBAT se réserve le droit de placer une ou des enseignes, éventuellement lumineuses, sur la toiture du complexe. Le placement de ces enseignes devra être autorisé par la Ville de LIEGE et elles seront placées légèrement en recul de la façade. INTERGEBAT aura la faculté de disposer et de céder (vendre, louer et affermer) ce droit.

La publicité sur les façades ainsi qu'à l'intérieur du complexe dans les parties communes est réservée à la société exploitante de la Station Service, à charge par elle de supporter les frais d'assurances et autres frais et taxes découlant de l'exercice de ce droit et de supporter les frais de réparation et les dégâts que cette publicité occasionnerait à l'immeuble.

La Station service pourra disposer également d'une publicité lumineuse ou non, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, sous les mêmes conditions et charges que celles ci-dessus prévues.

Le gérant et INTERGEBAT devront être consultés préalablement au placement de toute publicité et marquer leur accord et autorisation par écrit sur les modalités de celles-ci.

Ils auront notamment, le droit de limiter la surface des façades et des biens privés

réservés à la publicité, d'indiquer les modes de publicité à adopter ou d'en proscrire certains, de fixer les endroits où cette publicité pourra être faite.

Section III. ENTRETIEN.

Article 47. Les travaux aux façades, tant à rue que postérieure, y compris les travaux aux parties communes intérieures, devront être faites aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale des copropriétaires et sous la surveillance du gérant.

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

Section IV. ORDRE INTERIEUR.

Article 48. Les rampes d'accès, les ascenseurs et les aires de manoeuvre de même que les aires pour piétons devront être maintenus libres en tout temps.

Les propriétaires et usagers des emplacements pour voitures devront veiller à effectuer les manoeuvres d'entrée et de sortie avec prudence et lenteur, ces manoeuvres étant effectuées sous leur responsabilité civile. Ils supporteront chacun la réparation des dégradations commises par leurs propres manoeuvres.

Il est strictement interdit à tout propriétaire ou usager d'entreposer à l'intérieur de son emplacement pas plus d'ailleurs qu'à l'extérieur des matières inflammables.

La masse des copropriétaires du complexe ne sera jamais et en aucun cas, responsable du vol éventuel dans l'emplacement pour voitures

et en aucun cas, responsable de dégradations provenant de tiers ou même d'occupants, ou de co-occupants en raison de l'usage de l'emplacement ou des manoeuvres faites à cet effet.

Le stationnement des véhicules dans les parties communes (accès, rampes et aires de manoeuvre) l'emploi des avertisseurs et l'échappement libre son prohibés.

Les propriétaires et usagers des emplacements pour voitures devront scrupuleusement respecter les mesures qui seraient prises par l'assemblée générale ou par le gérant, pour assurer la sécurité des emplacements et éviter les risques d'incendie et d'explosion.

Les propriétaires et leurs ayants-cause devront satisfaire à toutes les charges de la Ville, de Police et de Voirie.

Les baux consentis par les propriétaires des emplacements pour voitures doivent contenir une clause spéciale portant que l'emplacement pour voiture loué doit être affecté uniquement à des véhicules privés et à des camionnettes (les camions étant exclus) et que tout acte du preneur qui serait en opposition avec ce caractère, entraînerait de plein droit, sans préjudice à des dommages et intérêts, la déchéance du bénéficiaire du bail, aux torts du titulaire et l'expulsion immédiate de celui-ci.

Article 49. L'emploi des ascenseurs ainsi que l'emploi des appareils communs, si ces appareils existent, seront réglementés par l'assemblée générale.

Section V. GERANT.

Article 50.

Le gérant est chargé de la surveillance et de la police de l'immeuble.

Il peut démissionner, moyennant préavis de trois mois au conseil de gérance. L'assemblée générale peut mettre fin à son mandat, pour toute faute ou négligence lui signalée par le Conseil de Gérance.

Si le gérant est un des copropriétaires et n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue de ses écritures. En principe le mandat du gérant est salarié.

Le montant des appointements est fixé par l'Assemblée générale de l'immeuble et est à charge de chaque propriétaire, proportionnellement à sa part dans la copropriété du complexe.

Article 51. Le gérant prend les mesures nécessaires pour assurer le gardiennat du complexe.

Il prendra également toutes mesures utiles pour tenir en parfait état de propreté tous les lieux communs; les accès, rampes d'accès, les aires de manoeuvres, l'escalier, les paliers d'accès aux ascenseurs, les aires de circulation pour piétons, etc... pour assurer l'évacuation des ordures et l'entretien des trottoirs.

Article 52. Le gérant a dans ses attributions:

- a) L'engagement et le licenciement des femmes d'ouvrage, préposées à l'entretien des parties communes générales et la surveillance de leur travail;
- b) l'exécution de tous travaux d'entretien et autres dans les conditions prévues au règlement général; à cet effet; il commandera tous les ouvriers et travailleurs dont le concours sera nécessaire.
- c) L'encaissement des recettes provenant des choses communes générales.

d) le bon entretien et le fonctionnement normal de tous les services communs du complexe et notamment:

l'entretien constant des installations des ascenseurs.

l'exécution sans retard, des travaux urgents ou décidés par le conseil de gérance ou par l'Assemblée Générale.

e) la tenue de la comptabilité et l'établissement des comptes de chaque propriétaire.

f) la répartition entre les copropriétaires des dépenses communes; la gestion de la caisse commune du complexe et du fonds de réserve dont il sera question ci-après.

g) L'instruction des contestations relatives aux parties communes, vis-à-vis des tiers et des administrations publiques. Il fait rapport à l'assemblée générale qui décide des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs; en cas d'urgence, ces mesures seront prises soit par le Gérant, soit par le Conseil de Gérance, à charge de rendre compte le plus tôt possible à l'assemblée.

h) il représente la copropriété en justice, tant en demandant qu'en défendant. A cette fin chacun des copropriétaires donne automatiquement en signant les présentes ou son acte d'acquisition, mandat irrévocable au gérant en fonction. Toutefois, le gérant ne pourra intenter une action ou y défendre, si la valeur du litige dépassait cinquante mille francs, sans une décision préalable de l'assemblée générale prise à la majorité simple, la partie adverse ne pouvant cependant réclamer la justification de l'accomplissement de cette formalité.

En général , le Gérant assure la gestion et la police de l'immeuble.

Article 53. Le gérant présente ses comptes mensuellement à chaque propriétaire et usager du complexe qui lui remboursera sa part de dépense; il tiendra une comptabilité suivant un modèle approuvé par l'Assemblée générale des copropriétaires.

Article 54. CAISSE COMMUNE. FONDS DE RESERVE.
A. CAISSE COMMUNE.

Il est constitué par les copropriétaires de biens privatifs, une caisse commune alimentée par des paiements trimestriels et destinée à pourvoir à tous besoins urgents.

Les appels de fonds se feront en proportion des quotités, par dix millièmes possédés par les copropriétaires dans les parties communes générales fixées au Chapitre III du statut immobilier.

Le gérant ouvrira un compte de chèque postal ou un compte en Banque sous son nom, et avec la mention "gérance Parking DE CHESTRET" le tout suivant directives du Conseil de Gérance.

B. FONDS DE RESERVE.

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

Le montant de ces cotisations sera fixé par le conseil de gérance et la hauteur du fonds de réserve sera déterminé par l'assemblée générale des copropriétaires.

Le fonds de réserve constitué des versements de chacun des copropriétaires appartient à ceux-ci, mais demeure bloqué en vue de son affectation précisée à l'alinéa ci-après. Il est également précisé qu'en cas de revente

du bien privatif, la part du vendeur passe à l'acquéreur sous réserve de ce qui est dit ci-avant ainsi que de tous comptes à établir entre parties.

Le fonds de réserve ne peut servir qu'à la remise en état des parties communes générales, c'est-à-dire, au paiement des travaux incombant toujours à un propriétaire (et non à un locataire) exemples : peintures extérieures ou lavage des façades, remplacement des ascenseurs, réparations ou gros oeuvre de la toiture, réparations aux aires de manoeuvres et aux rampes d'accès etc....

NON PAIEMENT DES RELEVES.

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

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

Après une lettre recommandée restée infructueuse durant quinze jours, le conseil de gérance prendra toutes mesures coercitives qu'il estimera utile contre le défaillant.

Durant la carence de ce dernier, les autres copropriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses parts, la somme manquante ce, après trente jours de carence. Si le bien privatif était logé, le propriétaire

sera réputé responsable de la carence de son locataire. Le gérant sera en droit d'en toucher le loyer et d'en délivrer quittance, en prélevant le montant de son compte impayé et en bloquant le solde s'il y en a.

CHAPITRE IV.

DISPOSITIONS DIVERSES.

Article 55. DESACCORD. PROCEDURE.

I. En cas de désaccord entre plusieurs propriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le Gérant au sujet de l'interprétation du statut du complexe PARKING DE CHESTRETT, ou du règlement d'ordre intérieur, la question sera soumise à l'assemblée générale des copropriétaires.

2. Au cas où le différend ne serait pas aplani par cette intervention de l'Assemblée, il sera soumis au choix de l'assemblée, soit à un arbitre, soit aux Tribunaux de LIEGE, chaque partie faisant élection de domicile en l'immeuble.

Article 56. Tout ce qui concerne les propriétés privatives doit faire l'objet de discussions entre le propriétaire privatif, les Architectes de l'immeuble et le constructeur de celui-ci.

Article 57. Le présent règlement général de copropriété (statut réel et règlement d'ordre intérieur) restera annexé au statut immobilier du complexe avec lequel il constitue l'acte de base et forme un tout et il sera transcrit avec lui.

Il est obligatoire pour tous les propriétaires actuels et futurs ainsi que pour tous ceux qui posséderont un droit de quelque nature que ce soit dans le complexe.

Une expédition en sera annexée dans les contrats translatifs de propriété et de jouissance affectant tout ou partie de l'immeuble.

Toutefois, si une reproduction littérale était estimée trop onéreuse, ces actes devront contenir la mention expresse que les intéressés ont une parfaite connaissance des dits règlements par la communication préalable; qu'ils sont subrogés dans tous les droits et obligations en résultant, et qu'ils s'obligent à les respecter et à les faire respecter en leurs formes et teneur, par tous les héritiers et successeurs, à tout titre quelconque, indivisiblement tenus.

Article 58. Dans chaque contrat, les parties devront faire élection de domicile à LIEGE, cette élection de domicile sera attributive de juridiction.

A défaut de cette élection, celle-ci sera de plein droit réputée élue dans l'immeuble.

Article 59.

Les copropriétaires seront censés connaître parfaitement :

a) les dispositions de la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre, complétant les dispositions du Code Civil relatives à la copropriété, loi à laquelle ils entendent se référer pour tout ce qui n'est pas expressément réglé par le présent acte de base.

b) les droits et les obligations résultant des conventions faites par le présent acte de base et qui sont la contre-partie des avantages et des inconvénients résultant de la copropriété.

Suivent les signatures.

Enregistré à Liège 1. le 29 mars 1966.
vol. 11. fol. 2 case 4. 14 rôles.
sans renvoi.

Reçu : 100 francs.

Le Receveur (s) Bernard.