1

étude de
m.e françois gilmant

notaire à huy

2/avenue albert 1er
tél. 121 81-124 69

statut immobilier

règlements de copropriété et d'ordre intérieur

s.a. architecture
et esthétique

87/bd d'avroy/liège
tél. 04/32 38 62

Notaire Gilmont.

Gilmont.
085.121.27.87

index analytique
statut immobilier

index analytique
règlements de copropriété et d'ordre intérieur

A

B

C

D

E

70 APPARTEMENTS

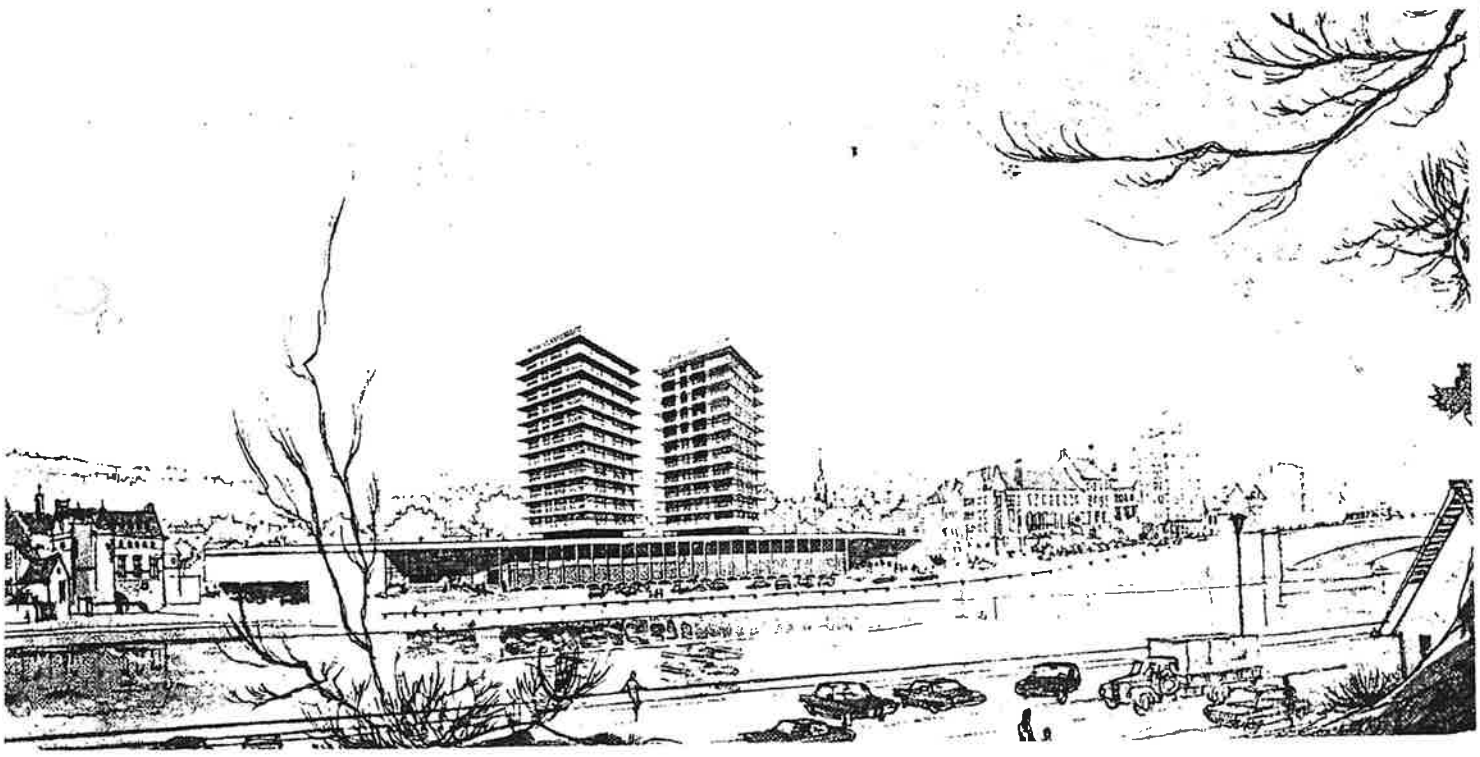
30 MAGASINS

1 GRAND MAGASIN

1 STATION-SERVICE

500 PARKINGS

SOMMAIRE



AN M NEUF CENT SEPTANTE, le vingt-quatre avril.

vant **Maître François GILMANT**, Notaire à HUY.

t comparu :

TICLE 1. — COMPARUTION.

JNE PART :

VILLE DE HUY, ici représentée par ses représentants léux :

— Monsieur **Fernand PARMENTIER**, licencié en sciences mmerciales, Vice-Président du Sénat, domicilié à HUY, aussée de Liège, 105.

— Monsieur **Jean REITERS**, avocat honoraire, domicilié à JY, rue d'Italie, 36.

issant en leur qualité respective de Bourgmestre et de Secrére de ladite VILLE en vertu :

une délibération du Conseil Communal de ladite VILLE en te du seize février mil neuf cent septante dont un extrait deeurera ci-annexé.

issant en outre sous réserve de l'intervention de l'Arrêté yal t approuver ladite délibération relative à la préte opération.

après dénommée « LA VILLE ».

D'AUTRE PART :

société anonyme ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE, ayant n siège social à Liège, Bd d'Avroy, 87, inscrite au registre de mmerce de Liège, sous le numéro 98.335 ; constituée par acte Maîtres Léon JOACHIM et Adolphe DETIENNE, tous ux Notaires à Liège, en date du vingt trois avril mil neuf nt soixante-quatre, publié aux annexes au Moniteur Belge neuf mai suivant, sous le numéro 12.121 ; dont les statuts t été modifiés par acte avenu devant Maître Léon JOACHIM, taire à Liège, le vingt-cinq septembre mil neuf cent soixantept et publié aux annexes au Moniteur Belge du treize octobre la même année sous le numéro 2268-3, et dont les statuts t été modifiés en dernier lieu par acte de Maître Michel EINERMANN, Notaire à Liège, en date du vingt-huit juin l neuf cent soixante-huit, publié aux annexes au Moniteur Belge du vingt juillet de la même année, sous le numéro 2272-1.

Ici représentée par :

1° — Monsieur **André LANDURCY**, administrateur de société, demeurant à Liège, Quai de Rome, 48.

2° — Monsieur **Hubert RASKIN**, administrateur de société, demeurant à GRIVEGNEE, Rue de Herve, 524.

agissant en qualité d'administrateurs délégués de la société susdite, nommés à ces fonctions aux termes de l'article dix-neuf des statuts sociaux et agissant en leur qualité d'administrateur en vertu de l'article dix-neuf des dits statuts sociaux.

Ci-après dénommée « ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE » ou « La société constructeur ».

LESQUELS nous ont requis d'acter authentiquement les déclarations et conventions suivantes :

ARTICLE 2. — DESIGNATION DES BIENS.

VILLE DE HUY.

Parcelles de terrains formant un ensemble sis en lieu dit « BATTA » cadastrée ou l'ayant été section A numéros 1483 O, 1479 K, 1479 C, 1476 G et 1481 E et partie des numéros 1455 P, 1455 V, 1455 G2, 1455 Z, 1456 P, 1481 N, 1481 i, 1481 K, 1481 L, 1478 B, 1481 M, 1480 A, 1479 H, 1486 H, 1435 D, 1434 F et 1438 C ainsi que l'assiette de la rue Daniel ne portant aucun numéro cadastral, le tout pour une superficie totale de neuf mille sept cent soixante-deux mètres carrés trente-sept décimètres carrés environ d'après cadastre.

ORIGINE DE PROPRIETE.

convenances des amateurs qui se présenteront.

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

ARTICLE 9. — ENTITE JURIDIQUE.

Le complexe constituera, en soi, une entité juridique, elle-même subdivisée en deux sous-entités juridiques, selon que l'on considère la Résidence Comte Basin ou le Shopping Center Batta, tels que ceux-ci sont définis à l'article trois ci-avant.

ARTICLE 10. — CAHIER DES CHARGES.

La construction du complexe est régie par le cahier des charges, clauses et conditions contenant l'état descriptif des parties privatives et communes et des matériaux à employer, la description générale des travaux et la description des parties communes, dressés par Messieurs les Architectes COPAYE, ROBERT et SIMONIS, de Liège.

Un exemplaire de ce cahier des charges est déposé ce jour au rang des minutes du Notaire soussigné.

ARTICLE 11. — MODIFICATIONS AUX PLANS.

En outre, ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE se réserve d'apporter des modifications aux plans primitivement prévus pour tous ou certains niveaux du Complexe.

ART. 12. — MODIFICATIONS EN COURS DE CONSTRUCTION.

Après avoir recueilli l'avis des Architectes du Complexe, ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE, si les impératifs de la construction l'exigeaient ou si une modification était imposée en cours de construction par l'une ou l'autre Administration ou Régie compétentes. aura le droit de modifier, jusqu'à agréation définitive des parties communes, la configuration du sous-sol, les emplacements et les superficies des caves privatives, ainsi que la disposition et les superficies de locaux communs, à charge de faire constater dans un acte authentique, dont les frais lui incomberont, les modifications apportées ultérieurement à la disposition et aux plans annexés aux présentes, sauf en ce qui concerne le grand commerce.

ARTICLE 13. — MODIFICATIONS DES MATERIAUX.

Avec la même réserve, ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE aura le droit en cours de construction, d'apporter les changements qu'elle jugera nécessaires ou utiles dans les matériaux et accessoires primitivement prévus à condition de les remplacer par d'autres de qualité égale ou supérieure, et de valeur esthétique équivalente. Ces changements ne pourront avoir pour effet de diminuer, ni la solidité, ni la résistance de l'immeuble, ni son aspect architectural ou d'entraîner pour les parties privatives et les parties communes y afférentes, des différences de mesures de plus de quatre pour cent. Il est fait observer que les cotes données aux plans admettent une tolérance de quatre pour cent de différence entre ces mêmes plans et l'exécution sans qu'il y ait lieu à indemnité en faveur de la partie acquéreuse.

L'Architecte se réserve le droit d'apporter des changements dans le choix des matériaux pour les raisons esthétiques, artistiques ou techniques. En plus, ces changements pourront notamment provenir soit des nécessités économiques, absence du marché des matériaux prévus, diminution de la qualité des fournitures, délais de livraison incompatibles avec l'avancement des travaux, etc..., soit de l'absence, défaillance ou faillite de l'entrepreneur désigné, etc...

ARTICLE 14. — MODIFICATIONS AUX COMMUNS.

Enfin, ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE se réserve le droit, jusqu'à l'agréation définitive des parties communes, d'apporter toutes modifications aux façades, aux accès intérieurs d'un étage à l'autre (notamment par les balcons), aux accès à la toiture, à la communication extérieure avec les immeubles joignants, pour autant que ces modifications soient justifiées dans le chef d'ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE ou lui soient imposées par les pouvoirs publics dans le but de garantir une évacuation plus aisée des occupants de la Résidence, en cas

d[illegible]die, de force majeure, de fait de guerre ou autre sinistre.

ARTICLE 15. — RESTRICTIONS AUX MODIFICATIONS.

Les modifications dont il est question aux articles 11, 12, 13 et 14 seront autorisées pour autant qu'elles ne soient pas en contradiction avec les lois et règlements administratifs en la matière et qu'elles aient fait l'objet des autorsiations que ces lois et règlements pourraient exiger.

ARTICLE 16. — DESTINATION DES LOCAUX (RESIDENTIELS).

Dans la Résidence, et jusqu'à la vente du dernier appartement, ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE pourra toujours proscrire l'exercice dans la Résidence d'un commerce qu'elle estimerait nuisible au caractère résidentiel de celle-ci. La décision sera ensuite du ressort exclusif de l'Assemblée Spéciale des copropriétaires de la Résidence.

ARTICLE 17. — DESTINATION DES LOCAUX (COMMERCIAUX).

[illegible]mplantation d'un commerce dans le Shopping-Center Batta devra, en tous cas, être soumise à l'agréation préalable ~~d'ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE jusqu'à la vente du dernier magasin et, ensuite, à~~ celle de l'Assemblée Spéciale du Shopping-Center.

La présente clause devra être prévue dans tout acte ou convention contenant vente, cession, location ou sous-location d'un bien privatif au Shopping-Center.

ARTICLE 18. — RESERVE DE PUBLICITE.

a) Sur le mall et les parvis d'entrée du mall, les propriétaires des magasins ou des bureaux du rez-de-chaussée auront le droit de placer des enseignes en façade de leur bien privatif. D'autre part, les propriétaires seront tenus de prendre toutes mesures nécessaires afin d'éviter tous inconvénients anormaux pour les autres propriétaires et de réduire au maximum les parasites radiophoniques et les risques de perturbation des émissions de télévision.

Le grand commerce et le Restaurant jouiront du droit d'apposer une publicité aux rampes d'accès au parking côté rue Godelet ainsi que sur la façade du restaurant. Les stations-service rue Godelet et à front de quai Batta jouiront de la faculté d'apposer des enseignes sur leurs façades.

b) Les titulaires de profession libérale ou d'autre profession nécessitant l'apposition d'une plaque, pourront l'apposer à l'entrée d'une des tours résidentielles, pour autant que leur grandeur et leur nature ne préjudicient en rien au caractère esthétique ou architectural de l'entrée ; ces plaques seront d'un modèle standard.

c) L'exécution et la pose de toutes plaques ou enseignes seront obligatoirement soumises, au préalable, à l'approbation des architectes du Complexe.

ARTICLE 19. — REUNION DE BIENS PRIVATIFS.

La réunion de biens privatifs avec un autre de même niveau, d'un niveau inférieur ou supérieur, est possible à la condition que cette réunion soit autorisée par ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE jusqu'à l'agréation définitive des parties communes et après ce terme, par l'Assemblée spéciale des Copropriétaires concernés, et pour autant que l'état des construction le permette et que tous les frais de réunion, en ce compris les frais et honoraires des Architectes et Ingénieurs (à désigner par la Société Constructeur ou l'Assemblée concernée) soient supportés exclusivement par le propriétaire des biens réunis, à qui incombera également la responsabilité des travaux et leurs suites.

Il est précisé que de telles réunions ne seront autorisées que si les biens à réunir appartiennent à un même propriétaire.

Les biens privatifs ainsi réunis pourront être scindés par la suite, moyennant les mêmes autorisations, charges et responsabilités, soit pour leur donner une nouvelle configuration, soit pour leur rendre leur consistance primitive.

Le tout sous réserve de ce qui est dit ci-avant à l'article 15.

ARTICLE 20. — EDIFICATION D'ETAGES SUPPLEMENTAIRES.

ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE, se réserve, si la Ville de Huy, y donnait son autorisation, et ce avant la mise sous toit de la

Résidence, d'en augmenter le nombre des étages en observant les prescriptions qui seraient imposées à cet effet.

Cette éventualité, il est dès à présent stipulé ce qui suit :

a) les quotités afférentes à chaque bien privatif, telles que ces quotités sont déterminées à l'article 28 du présent acte, pourront être modifiées, de même que les contributions aux charges communes afférentes à chaque propriété privative.

b) la construction d'étages supplémentaires ne modifiera en rien la division des parties communes du Complexe ; elle entraînera seulement une modification, par voie de réduction proportionnelle, des quotités afférentes à chaque bien privatif dans la copropriété, réduction qu'ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE se réserve le droit exclusif de fixer.

c) les quotités afférentes à chaque bien privatif dans la copropriété seront révisées dans l'acte qui constatera définitivement le nombre des étages et les modifications apportées en conséquence au statut Immobilier du Complexe.

d) en tout état de cause, la modification du nombre des étages et aux quotités en copropriété attachées à chaque bien privatif n'entraînera aucun changement quelconque, en plus ou en moins, des prix payés par les propriétaires lors de leurs acquisitions.

ARTICLE 21. — PROCURATIONS.

Pour tous les cas où des modifications devraient intervenir dans les quotités afférentes à un bien privatif ou commun, et entre autres dans les cas visés aux articles 11, 12, 14, 19 et 20 sans que cette énumération soit limitative, les copropriétaires devront donner, dans leur acte particulier d'acquisition, une procuration à toute personne qui sera désignée à cet effet par la Société Constructeur, aux fins de passer tous les actes notariés nécessaires et notamment céder les quotités en copropriété des parties communes nécessaires à la construction des biens privatifs nouveaux, s'il y en a, tous les frais résultant des dites opérations incombant cependant à ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE, seule.

ARTICLE 22. — EXTENSION DU COMPLEXE.

Il est formellement convenu que, si la Ville de Huy confiait à la Société Constructeur l'extension du Complexe, prévue sous la dénomination «Phase III» dans la délibération du Conseil communal de la Ville de Huy en date du trente et un août mil neuf cent soixante-huit, cette extension pourrait impliquer la disparition de magasins privatifs.

Dans cette hypothèse, tous les copropriétaires du Complexe seraient tenus de prêter leur concours et de ratifier gratuitement, mais sans frais pour eux, les opérations juridiques nécessitées par cette extension.

Il est précisé que, dans ce cas, les quotités communes générales, spéciales, particulières ou privatives pourraient s'en trouver modifiées, ce qui est, dès à présent, irrévocablement accepté sans possibilité de recours, par tous les copropriétaires intéressés.

ARTICLE 23. — REALISATION JURIDIQUE.

En vue de la réalisation en propriétés privatives distinctes des biens prédécrits à l'article 3, les comparants déclarent opérer la division du Complexe comme il est décrit à l'article 5 ci-avant.

ARTICLE 24. — CREATION DE BIENS ET DE DROITS.

Par l'effet de cette déclaration et en exécution de l'article 577 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 ou par décès, et de tous autres contrats.

Chacun de ces biens privatifs comprend une partie en propriété privative et exclusive et une quote-part dans les parties communes générales, spéciales et particulières du Complexe, du Shopping-Center et/ou de la Résidence, ces quote-parts demeurant en état de copropriété et d'indivision permanente.

ARTICLE 25. — DETERMINATION DES BIENS PRIVATIFS.

En conséquence, chaque bien privatif tel qu'il sera déterminé dans l'acte constituant le titre de propriété de son acquéreur, formera une entité juridique dans le chef de son propriétaire.

Il comprendra, un ensemble indivisible formé des parties en

›priété privative proprement dite et de leur accessoire indis-
nsable : la fraction ci-après fixée dans les parties communes,
t générales du Complexe tout entier, soit spéciales et/ou
rticulières à leur groupe.

TICLE 26. — ALIENATION.

résulte de l'article 25 que l'aliénation d'un bien privatif em-
rte nécessairement aliénation simultanée de la partie pri-
ive proprement dite et de la quotité ou des quotités des
ries communes qui en sont l'accessoire. De même, l'hypo-
eque ou tout autre droit réel grevant un bien privatif grève
a fois la partie en propriété privative et exclusive et la ou
quotités des parties communes qui y sont inséparablement
achées.

TICLE 27. — DROITS PRIVATIFS.

uf les exceptions pouvant résulter du présent acte ou de ses
nexes, la détermination des quotités dans les parties com-
ınes générales ou spéciales afférentes à chaque bien pri-
tif entraîne la fixation des droits, avantages et charges pro-
ant ou incombant aux biens privatifs composant le Com-
exe.

[illegible]. — TABLEAU DES QUOTITES.

CHITECTURE ET ESTHETIQUE déclare fixer forfaitairement
mme suit, la quote-part ou quotité afférente aux biens pri-
tifs composant le Complexe dans les parties communes gé-
rales à celui-ci, en ce compris la totalité du terrain d'assiet-
ainsi que dans les parties communes spéciales ou parti-
lières composant le Complexe, chacune des dites entités
ınt divisées en quotités compte tenu de la description faite.

BLEAU DES QUOTITES.

- COMMUNS GENERAUX AU COMPLEXE.

Répartition théorique en dix mille/dix millièmes.

rkings résidentiels : trois cent quatre-vingt-quatre ‹ millièmes	384
rkings commerciaux : deux mille trois cent septante-sept/dix millièmes	2.377
Petits commerces : mille deux cent septante-six/dix millièmes	1.276
Grand commerce : trois mille deux cent trente-huit/dix millièmes	3.238
Station de la rue Godelet : cent un/dix millièmes	101
Station à front de quai Batta : septante-deux/dix millièmes	72
Auto-Center : cinquante-trois/dix millième	053
Lav-o-matic : quatre-vingt-neuf/dix millièmes	89
Tour « A » : mille deux cent vingt/dix millièmes	1.220
Tour « B » : mille cent nonante/dix millième	1.190
Soit au total : dix mille/dix millièmes	10.000

2° L'ensemble des **parkings résidentiels** étant de trois cent quatre-vingt quatre/dix millièmes et le nombre des parkings résidentiels étant de soixante-trois, un parking résidentiel est égal à six/dix millièmes (6/10.000), à l'exception du parking numéro deux, dont les quotités sont de dix/dix millièmes (10/10.000) et du numéro soixante-six, dont les quotités sont de huit/dix millièmes (8/10.000).

3° Liste des petits magasins.

Le magasin numéro 1 : trente neuf/dix millièmes	39
Le magasin numéro 2 : quarante-sept/dix millièmes	47
Le magasin numéro 3 : quarante-quatre/dix millièmes	44
Le magasin numéro 4 : trente-huit/dix millièmes	38
Le magasin numéro 5 : quarante-trois/dix millièmes	43
Le magasin numéro 6 : vingt-neuf/dix-millièmes	29
Le magasin numéro 7 : vingt-neuf/dix millièmes	29
Le magasin numéro 8 : trente/dix millièmes	30
Le magasin numéro 9 : vingt-huit/dix millièmes	28
Le magasin numéro 10 : trente/dix millièmes	30
Le magasin numéro 11 : trente-et-un/dix millièmes	31
Le magasin numéro 12 : vingt-cinq/dix millièmes	25
Le magasin numéro 13 : cent-trente/dix millièmes	130
Le magasin numéro 14 : cent treize/dix millièmes	113
Le magasin numéro 15 : nonante-six/dix millièmes	96
Le magasin numéro 16 : trente-sept/dix millièmes	37
Le magasin numéro 17 : trente-cinq/dix millièmes	35
Le magasin numéro 18 : cinquante-deux/dix millièmes	52

Le magasin numéro 19 : vingt-six/dix millièmes 26
Le magasin numéro 20 : vingt-quatre/dix millièmes 24
Le magasin numéro 21 : treize/dix millièmes 13
Le magasin numéro 22 : vingt/dix millièmes 20
Le magasin numéro 23 : vingt-cinq/dix millièmes 25
Le magasin numéro 24 : trente-trois/dix millièmes 33
Le magasin numéro 25 : trente-sept/dix millièmes 37
Le magasin numéro 26 : trente-trois/dix millièmes 33
Le magasin numéro 27 : trente-trois/dix millièmes 33
Le magasin numéro 28 : cinquante-deux/dix millièmes 52
Le magasin numéro 29 : trente-sept/dix millièmes 37
Le magasin numéro 30 : soixante-sept/dix millièmes 67

Soit au total : mille deux cent septante-six/dix millièmes 1.276

4° **APPARTEMENTS TOUR « A ».**

Cette tour comprend douze étages ainsi que décrit ci-avant : Chaque étage du premier au onzième inclus, comprend : cent six/dix millièmes (106/10.000).
L'étage technique soit le douzième étage comprend : cinquante-quatre/dix millièmes (54/10.000).

D'OU
Onze niveaux à cent six/dix millièmes valent :
mille cent-soixante-six/dix millièmes 1.166
étage technique vaut : cinquante-quatre/dix millièmes 54

Soit au total : mille deux cent-vingt/dix millièmes 1.220

Chaque niveau du premier au onzième inclus, se répartit comsuit :

1° ou
Un appartement de type A2 soit : vingt-deux/dix millièmes 22
Un appartement de type C1 soit : quarante-six/dix millièmes 46
Un appartement de type B2 soit : trente-huit/dix millièmes 38

Soit au total par niveau : cent-six/dix millièmes 106

2° ou
Un appartement de type A1 soit : trente/dix millièmes 30
Un appartement de type B1 soit : trente-huit/dix millièmes 38
Un appartement de type B2 soit : trente-huit/dix millièmes 38

Soit au total par niveau : cent-six/dix millièmes 106

3° ou
Un appartement de type C2 soit : cinquante-trois/dix millièmes 53
Un appartement de type C3 soit : cinquante-trois/dix millièmes 53

Soit au total pour le niveau : cent-six/dix millièmes 106

Le niveau du douzième étage se répartit comme suit :
Un appartement de type A3 soit : vingt-sept/dix millièmes 27
Un appartement de type A4 soit : vingt-sept/dix millièmes 27

soit au total : cinquante-quatre/dix millièmes 54

5° **APPARTEMENTS TOUR « B ».**

Cette tour comprend douze étages ainsi que décrit ci-avant. La répartition se fait de façon identique à celle de la tour «A» à l'exception toutefois, d'un appartement de type A1 situé au premier étage à usage de conciergerie.

D'OU
Onze niveaux à cent-six/dix millièmes valent
mille cent soixante-six/dix millièmes 1.166
A DEDUIRE : un appartement type A1 à usage de conciergerie, soit trente/dix dixièmes — 30

Soit : mille cent trente-six/dix millièmes 1.136

Un étage technique, soit le douzième étage, vaut cinquante-quatre/dix millièmes 54

Soit au total mille cent nonante/dix millièmes 1.190

II. - COMMUNS SPECIAUX AU SHOPPING-CENTER BATTA.

1° Répartition théorique en vingt mille/vingt millièmes.

Parkings : six mille six cent-six/vingt millièmes 6.606
Petits commerces : trois mille cinq cent quarante-huit vingt millièmes 3.548
Grand commerce : huit mille neuf cent septante-deux vingt millièmes 8.972
Station de la rue Godelet : deux cent septante-neuf vingt millièmes 279

31/32 34

Auto-Center : cent quarante-huit/vingt millièmes 148
[illegible]-matic : deux cent quarante-sept/vingt millièmes 247
[illegible]on à front de quai Batta : deux cents/vingt millièmes 200

Soit au total : vingt mille/vingt millièmes 20.000

2° Liste des petits magasins.

Le magasin numéro 1 : cent-huit/vingt millièmes 108
Le magasin numéro 2 : cent-trente/vingt millièmes 130
Le magasin numéro 3 : cent-vingt-trois/vingt millièmes 123
Le magasin numéro 4 : cent-six/vingt millièmes 106
Le magasin numéro 5 : cent-vingt/vingt millièmes 120
Le magasin numéro 6 : quatre-vingt-un/vingt millièmes 81
Le magasin numéro 7 : quatre-vingts/vingt millièmes 80
Le magasin numéro 8 : quatre-vingt-deux/vingt millièmes 82
Le magasin numéro 9 : septante-neuf/vingt millièmes 79
Le magasin numéro 10 : quatre-vingt-quatre/vingt millièmes 84
Le magasin numéro 11 : quatre-vingt-sept/vingt millièmes 87
Le magasin numéro 12 : septante/vingt millièmes 70
Le magasin numéro 13 : trois cent-soixante-deux/vingt millièmes 362
Le magasin numéro 14 : trois cent-quinze/vingt millièmes 315
Le magasin numéro 15 : deux cent soixante-huit/vingt millièmes 268
Le magasin numéro 16 : cent-deux/vingt millièmes 102
Le magasin numéro 17 : nonante-huit/vingt millièmes 98
Le magasin numéro 18 : cent-quarante-quatre/vingt millièmes 144
Le magasin numéro 19 : septante-trois/vingt millièmes 73
Le magasin numéro 20 : soixante-cinq/vingt millièmes 65
Le magasin numéro 21 : trente-six/vingt millièmes 36
Le magasin numéro 22 : cinquante-trois/vingt millièmes 53
Le magasin numéro 23 : septante-et-un/vingt millièmes 71
Le magasin numéro 24 : nonante-trois/vingt millièmes 93
Le magasin numéro 25 : cent-trois/vingt millièmes 103
Le magasin numéro 26 : nonante-et-un/vingt millièmes 91
Le magasin numéro 27 : nonante-et-un/vingt millièmes 91
Le magasin numéro 28 : cent-quarante-quatre/vingt millièmes 144
Le magasin numéro 29 : cent-trois/vingt millièmes 103
Le magasin numéro 30 : cent-quatre-vingt-six/vingt millièmes 186

Soit au total : trois mille cinq cent-quarante-huit/vingt millièmes 3.548

III. - COMMUNS SPECIAUX AU RESIDENTIEL.

1° Répartition théorique en quarante mille/quarante millièmes

Parkings : soixante-trois parkings à quatre-vingt-six/quarante millièmes, à l'exception du numéro deux, dont les quotités sont de cent quarante-quatre/quarante millièmes (144/40.000) et du numéro soixante-six dont les quotités sont de cent quatorze/quarante millièmes (114/40.000), soit au total : cinq mille cinq cent quatre/quarante millièmes 5.504
Résidence Tour « A » : dix-sept mille quatre cent-soixante/quarante millièmes 17.460
Résidence Tour « B » : dix-sept mille trente-six quarante millièmes 17.036

Soit au total : quarante mille/quarante millièmes 40.000

2° Appartements Tour « A ».

Chaque niveau, soit du premier au onzième étage inclus comprend : mille cinq cent quatorze/quarante millièmes.
L'étage technique soit le douzième étage comprend : huit cent six/quarante millièmes.
D'OU :
Onze niveaux à mille cinq cent quatorze/quarante millièmes : seize mille six cent cinquante-quatre quarante millièmes 16.654
Un étage technique vaut : huit cent-six/quarante millièmes 806

Soit au total : dix-sept mille quatre cent-soixante quarante millièmes 17.460

Chaque niveau du premier au onzième étage inclus se répartit comme suit :
1° ou
Un appartement de type A1 soit : quatre cent-vingt-quatre/quarante millièmes 424

Un appartement de type B1 soit : cinq cent quarante-cinq/quarante millièmes 545
Un appartement de type B2 soit : cinq cent quarante-cinq/quarante millièmes 545

soit au total par niveau : mille cinq cent quatorze quarante millièmes 1.514

2° ou
Un appartement de type A2 soit : trois cent-trois quarante millièmes 303
Un appartement de type C1 soit : six cent-soixante-six quarante millièmes 666
Un appartement de type B2 soit : cinq cent quarante-cinq/quarante millièmes 545

soit au total par niveau : mille cinq cent quatorze quarante millièmes 1.514

3° ou
Un appartement de type C2 soit : sept cent cinquante-s[illegible] quarante millièmes 757
Un appartement de type C3 soit : sept cent cinquante-sept/quarante millièmes 757

soit au total par niveau : mille cinq cent quatorze quarante millièmes 1.514

Le niveau du douzième étage se répartit comme suit :
Un appartement de type A3 soit : quatre cent-trois quarante millièmes 403
Un appartement de type A4 soit : quatre cent-trois quarante millièmes 403

Soit au total pour l'étage technique : huit cent-six quarante millièmes 806

3° Appartements Tour « B ».

La répartition se fait de façon identique à celle de la Tour «A» à l'exception toutefois, d'un appartement de type A1 situé au premier étage à usage de conciergerie.

D'OU

Onze niveaux à mille cinq cent-quatorze/quarante millièmes soit seize mille six cent cinquante-quatre/quarante millièmes 16.654

A DEDUIRE : un appartement type A1 à usage de conciergerie soit : quatre cent vingt-quatre/quarante millièmes — 424

soit : seize mille deux cent-trente/quarante millièmes 16.230

Un étage technique soit le douzième étage, vaut : huit cent-six/quarante millièmes 806

Soit au total : dix-sept mille trente-six/quarante millièmes 17.036

IV. - REPARTITION DES COMMUNS PARTICULIERS RESIDENTIELS.

1° Répartition théorique en trente mille/trente millièmes.

2° Communs particuliers à la Tour « A ».

Chaque niveau, soit du premier au onzième étage inclus, comprend : deux mille six cent quatre/trente millièmes.

L'étage technique soit le douzième étage comprend : mille trois cent cinquante-six/trente millièmes.

D'OU :

Onze niveaux à deux mille six cent-quatre/trente millièmes soit : vingt-huit mille six cent quarante-quatre trente millièmes 28.644
Un étage technique vaut : mille trois cent cinquante-six trente millièmes 1.356

Soit au total : trente mille/trente millièmes 30.000

Chaque niveau du premier au onzième étage inclus se répartit comme suit :

1° ou
Un appartement de type A1 soit : sept cent trente/trente millièmes 730
Un appartement de type B1 soit : neuf cent trente-sept trente millièmes 937
Un appartement de type B2 soit : neuf cent trente-sept trente millièmes 937

Soit au total par niveau : deux mille six cent quatre trente millièmes 2.604

2° ou
Un appartement de type A2 soit : cinq cent dix-neuf trente millièmes 519
Un appartement de type C1 soit : mille cent quarante-huit/trente millièmes 1.148
Un appartement de type B2 soit : neuf cent trente-sept trente millièmes 937

Soit au total par niveau : deux mille six cent-quatre trente millièmes 2.604

3° ou
Un appartement de type C2 soit : mille trois cent-deux trente millièmes 1.302
Un appartement de type C3 soit : mille trois cent-deux trente millièmes 1.302

Soit au total par niveau : deux mille six cent-quatre trente millièmes 2.604

Au niveau du douzième étage, la répartition est la suivante :
Un appartement de type A3 soit : six cent septante-huit trente millièmes 678
Un appartement de type A4 soit : six cent septante-huit trente millièmes 678

Soit au total : mille trois cent cinquante-six/trente millièmes 1.356

3° **Communs particuliers à la Tour « B »**

Chaque niveau soit du premier au onzième étage inclus, compte tenu de l'appartement de type A1 situé au premier étage à usage de conciergerie, comprend : deux mille six cent soixante-huit/trente millièmes.

L'étage technique, soit le douzième étage, comprend mille quatre cents/trente millièmes.

D'OU
Onze niveaux à deux mille six cent soixante-huit/trente millièmes, soit vingt neuf mille trois cent quarante-huit/trente millièmes 29.348

A DEDUIRE : un appartement type A1 à usage de conciergerie, soit sept cent quarante-huit/trente millièmes - 748

Soit : vingt-huit mille six cents/trente millièmes 28.600

Un étage technique vaut mille quatre cents trente millièmes 1.400

Soit au total trente mille/trente millièmes 30.000

Chaque niveau du premier au onzième étage inclus se répartit comme suit :

1° ou
Un appartement de type A1 soit : sept cent quarante-huit/trente millièmes 748
Un appartement de type B1 soit : neuf cent soixante trente millièmes 960
Un appartement de type B2 soit : neuf cent soixante trente millièmes 960

Soit au total par niveau : deux mille six cent soixante-huit/trente millièmes. 2.668

2° ou
Un appartement de type A2 soit : cinq cent trente-trois trente millièmes 533
Un appartement de type C1 soit : mille cent septante-cinq/trente millièmes 1.175
Un appartement de type B2 soit : neuf cent soixante trente millièmes 960

Soit au total par niveau : deux mille six cent soixante-huit/trente millièmes 2.668

3° ou
Un appartement de type C2 soit : mille trois cent trente-quatre/trente millièmes 1.334
Un appartement de type C3 soit : mille trois cent trente-quatre/trente millièmes 1.334

Soit au total par niveau : deux mille six cent soixante-huit/trente millièmes 2.668

Le niveau du douzième étage se répartit comme suit :

Un appartement de type A3 soit : sept cents/trente millièmes 700

Un appartement de type A4 soit : sept cents/trente millièmes 700

Soit au total pour l'étage technique : mille quatre cents trente millièmes 1.400

V. - TABLEAU RECAPITULATIF.

A) TOUR «A»

Appartement type A1

Trente/dix millièmes des parties communes générales au Complexe.

Quatre cent vingt-quatre/quarante millièmes des communs spéciaux résidentiels.

Sept cent trente/trente millièmes des communs particuliers à la Tour « A ».

Appartement type A2.

Vingt-deux/dix millièmes des parties communes générales au Complexe.

Trois cent trois/quarante millièmes des communs spéciaux résidentiels.

Cinq cent dix-neuf/trente millièmes des communs particuliers à la Tour « A ».

Appartement type B1.

Trente-huit/dix millièmes des parties communes générales au Complexe.

Cinq cent quarante-cinq/quarante millièmes des communs spéciaux résidentiels.

Neuf cent trente-sept/trente millièmes des communs particuliers à la Tour « A ».

Appartement type B2.

Trente-huit/dix millièmes des parties communes générales au Complexe.

Cinq cent quarante-cinq/quarante millièmes des communs spéciaux résidentiels.

Neuf cent trente-sept/trente millièmes des communs particuliers à la Tour « A ».

Appartement type C1.

Quarante-six/dix millièmes des parties communes générales au Complexe.

Six cent soixante-six/quarante millièmes des communs spéciaux résidentiels.

Mille cent quarante-huit/trente millièmes des communs particuliers à la Tour « A ».

Appartement type C2.

Cinquante-trois/dix millièmes des parties communes générales au Complexe.

Sept cent cinquante-sept/quarante millièmes des communs spéciaux résidentiels.

Mille trois cent deux/trente millièmes des communs particuliers à la Tour « A ».

Appartement type C3.

Cinquante-trois/dix millièmes des parties communes générales au Complexe.

Sept cent cinquante-sept/quarante millièmes des communs spéciaux résidentiels.

Mille trois cent deux/trente millièmes des communs particuliers à la Tour « A ».

Appartement type A3.

Vingt-sept/dix millièmes des parties communes générales au Complexe.

Quatre cent trois/quarante millièmes des communs spéciaux résidentiels.

Six cent septante-huit/trente millièmes des communs particuliers à la Tour « A ».

Appartement type A4.

Vingt-sept/dix millièmes des parties communes générales au Complexe.

Quatre cent trois/quarante millièmes des communs spéciaux résidentiels.

Six cent septante-huit/trente millièmes des communs particuliers à la Tour « A ».

B) TOUR « B ».

Appartement type A1.

Trente/dix millièmes des communs généraux du Complexe.

Quatre cent vingt quatre/quarante millièmes des communs spéciaux résidentiels.

pt cent quarante-huit/trente millièmes des communs parti-
liers à la Tour « B ».

ıpartement type A2.
ngt-[illegible]/dix millièmes des communs généraux au Complexe
ois [illegible] trois/quarante millièmes des communs spéciaux
sidentiels.
nq cent trente-trois/trente millièmes des communs parti-
liers à la Tour « B ».

ıpartement type B1.
ente-huit/dix millièmes des communs généraux au Complexe
nq cent quarante-cinq/quarante millièmes des communs
éciaux résidentiels.
euf cent soixante/trente millièmes des communs particuliers
la Tour « B ».

ıpartement type B2.
ente-huit/dix millièmes des communs généraux au Complexe.
nq cent quarante-cinq/quarante millièmes des communs
éciaux résidentiels.
euf cent soixante/trente millièmes des communs particu-
ers à la Tour « B ».

ıpartement type C1.
uarante-six/dix millièmes des communs généraux au Comple-
.
x cent soixante-six/quarante millièmes des communs spé-
aux [illegible]entiels.
ille cent septante-cinq/trente millièmes des communs par-
culiers à la Tour « B ».

ıpartement type C2.
nquante-trois/dix millièmes des communs généraux du Com-
exe.
ept cent cinquante-sept/quarante millièmes des communs
éciaux résidentiels.
ille trois cent trente-quatre/trente millièmes des communs
articuliers à la Tour « B ».

ppartement type C3.
inquante-trois/dix millièmes des communs généraux du
omplexe.
ept cent cinquante-sept/quarante millièmes des communs
éciaux résidentiels.
Mille trois cent trente-quatre/trente millièmes des communs particuliers à la Tour «B ».

Appartement type A3.
Vingt-sept/dix millièmes des communs généraux du Complexe.
Quatre cent trois/quarante millièmes des communs spéciaux résidentiels.
Sept cents/trente millièmes des communs particuliers à la Tour « B ».

Appartement type A4.
Vingt-sept/dix millièmes des communs généraux du Complexe.
Quatre cent trois/quarante millièmes des communs spéciaux résidentiels.
Sept cents/trente millièmes des communs particuliers à la Tour « B ».

C) PETITS MAGASINS.

Magasin numéro 1.
Trente-neuf/dix millièmes des communs généraux du Complexe.
Cent huit/vingt millièmes des communs spéciaux du Shopping Center.

Magasin numéro 2.
Quarante-sept/dix millièmes des communs généraux du Complexe.
Cent trente/vingt millièmes des communs spéciaux du Shopping-Center.

Magasin numéro 3.
Quarante-quatre/dix millièmes des communs généraux du Complexe.
Cent vingt-trois/vingt millièmes des communs spéciaux du Shopping-Center.

Magasin numéro 4.
Trente-huit/dix millièmes des communs généraux du Complexe.
Cent six/vingt millièmes des communs spéciaux du Shopping Center.

Magasin numéro 5.
Quarante-trois/dix millièmes des communs généraux du Com-

lexe.
:ent vingt/vingt millièmes des communs spéciaux du Shop-
ir ter.

Magasin numéro 6.
ingt-neuf/dix millièmes des communs généraux du Complexe.
luatre-vingt un/vingt millièmes des communs spéciaux du
hopping-Center.

Magasin numéro 7.
ingt-neuf/dix millièmes des communs généraux du Complexe.
luatre-vingts/vingt millièmes des communs spéciaux du Shop-
ing-Center.

Magasin numéro 8.
rente/dix millièmes des communs généraux du Complexe.
luatre-vingt-deux/vingt millièmes des communs spéciaux du
hopping-Center.

Magasin numéro 9.
ingt-huit/dix millièmes des communs généraux du Complexe.
eptante-neuf/vingt millièmes des communs spéciaux du
hopping-Center.

Magasin numéro 10.
rente/dix millièmes des communs généraux du Complexe.
uatre-vingt-quatre/vingt millièmes des communs spéciaux du
ho -Center.

Magasin numéro 11.
rente-et-un/dix millièmes des communs généraux du Com-
lexe.
uatre-vingt-sept/vingt millièmes des communs spéciaux au
hopping-Center.

Magasin numéro 12.
ingt-cinq/dix millièmes des communs généraux au Complexe.
eptante/vingt millièmes des communs spéciaux au Shopping
enter.

Magasin numéro 13.
ent trente/dix millièmes des communs généraux au Com-
lexe.
rois cent soixante-deux/vingt millièmes des communs spé-
iaux au Shopping Center.

Magasin numéro 14.
Cent treize/dix millièmes des communs généraux au Complexe.
Trois cent quinze/vingt millièmes des communs spéciaux au Shopping-Center.

Magasin numéro 15.
Nonante-six/dix millièmes des communs généraux au Complexe.
Deux cent soixante-huit/vingt millièmes des communs spéciaux au Shopping-Center.

Magasin numéro 16.
Trente-sept/dix millièmes des communs généraux au Complexe.
Cent deux/vingt millièmes des communs spéciaux au Shopping Center.

Magasin numéro 17.
Trente-cinq/dix millièmes des communs généraux du Complexe.
Nonante-huit/vingt millièmes des communs spéciaux du Shopping-Center.

Magasin numéro 18.
Cinquante-deux/dix millièmes des communs généraux du Complexe.
Cent quarante-quatre/vingt millièmes des communs spéciaux du Shopping-Center.

Magasin numéro 19.
Vingt-six/dix millièmes des communs généraux du Complexe.
Septante-trois/vingt millièmes des communs spéciaux du Shopping-Center.

Magasin numéro 20.
Vingt-quatre/dix millièmes des communs généraux du Complexe.
Soixante-cinq/vingt millièmes des communs spéciaux du Shopping-Center.

Magasin numéro 21.
Treize/dix millièmes des communs généraux au Complexe.
Trente-six/vingt millièmes des communs spéciaux au Shopping-Center.

Magasin numéro 22.
Vingt/dix millièmes des communs généraux du Complexe.

GR / SECA - AMERITECHNE

inquante-trois/vingt millièmes des communs spéciaux du hopping-Center.

Iag[illegible] numéro 23.

ing[illegible]/dix millièmes des communs généraux du Complexe.

eptante-et-un/vingt millièmes des communs spéciaux du hopping-Center.

Magasin numéro 24.

rente-trois/dix millièmes des communs généraux du Comple-e.

Nonante-trois/vingt millièmes des communs spéciaux du hopping-Center.

Magasin numéro 25.

rente-sept/dix millièmes des communs généraux du Comple-e.

Cent trois/vingt millièmes des communs spéciaux du Shop-ping-Center.

Magasin numéro 26.

rente-trois/dix millièmes des communs généraux du Com-plexe.

Nonante-et-un/vingt millièmes des communs spéciaux du Shopping-Center.

Magasin numéro 27.

Trente-trois/dix millièmes des communs généraux du Comple-xe.

Nonante-et-un/vingt millièmes des communs spéciaux du Shopping-Center.

Magasin numéro 28.

Cinquante-deux/dix millièmes des communs généraux du Com-plexe.

Cent quarante-quatre/vingt millièmes des communs spéciaux du Shopping-Center.

Magasin numéro 29.

Trente-sept/dix millièmes des communs généraux du Com-plexe.

Cent trois/vingt millièmes des communs spéciaux du Shop-ping-Center.

Magasin numéro 30.

Soixante-sept/dix millièmes des communs généraux du Com-plexe.

Cent quatre-vingt-six/vingt millièmes des communs spéciaux du Shopping-Center.

D) GRAND COMMERCE.

Trois mille deux cent trent-huit/dix millièmes des communs généraux du Complexe.

Huit mille neuf cent septante-deux/vingt millièmes des communs spéciaux du Shopping-Center.

E) PARKINGS COMMERCIAUX.

Deux mille trois cent septante-sept/dix millièmes des communs généraux du Complexe.

Six mille six cent six/vingt millièmes des communs spéciaux du Shopping-Center.

F) STATION-SERVICE DE LA RUE GODELET.

Cent un/dix millièmes des communs généraux du Complexe.

Deux cent septante-neuf/vingt millièmes des communs spéciaux du Shopping-Center.

GR

G) STATION-SERVICE A FRONT DU QUAI BATTA.

Septante-deux/dix millièmes des communs généraux du Complexe.

Deux cents/vingt millièmes des communs spéciaux du Shopping-Center.

H) AUTO-CENTER.

Cinquante-trois/dix millièmes des communs généraux du Complexe.

Cent quarante-huit/vingt millièmes des communs spéciaux du Shopping-Center.

I) LAV-O-MATIC.

Quatre-vingt neuf/dix millièmes des communs généraux du Complexe.

Deux cent quarante-sept/vingt millièmes des communs spéciaux du Shopping-Center.

J) PARKINGS RESINDENTIELS.

Un parking résidentiel :

Six/dix millièmes des communs généraux du Complexe.

Quatre-vingt-six/quarante millièmes des communs spéciaux résidentiels, à l'exception du numéro deux, dont les quotités sont de dix/dix millièmes, et du numéro soixante-six, dont les quotités sont de huit/dix millièmes dans les communs géné-

raux, et en ce qui concerne les communs spéciaux, les quotités du parking numéro deux sont de cent quarante-quatre/quarante millièmes (144/40.000) et du numéro soixante-six dont les quotités sont de cent quatorze/quarante millièmes (114/40.000).

ARTICLE 29. — RENONCIATION A ACCESSION.

Compte tenu de ce qui précède et dans le but de rendre réalisable le programme de construction du Complexe et conformément aux accords intervenus, les comparantes aux présentes ont convenu ce qui suit :

LA VILLE, représentée comme dit est, et à ce dûment autorisée, a déclaré renoncer purement et simplement au droit d'accession lui appartenant en vertu des articles 546, 551, 552 et 553 du Code Civil, sur les constructions et ouvrages qui seront édifiés sur les terrains lui appartenant, ce qu'ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE accepte par l'organe de ses représentants. Il résulte de ce qui précède que les constructions seront la propriété d'ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE.

ARTICLE 30. — ENGAGEMENT DE VENDRE (VILLE) PROCURATIONS.

L'intention commune des comparants de première et de seconde parts étant que le Complexe soit édifié sous le régime de la copropriété et indivision forcée (loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre - article 577 bis du Code Civil), LA VILLE prend l'engagement de vendre aux futurs acquéreurs de propriétés privatives du Complexe, les quotités afférentes à ces propriétés privatives dans les terrains dont s'agit et qui sont sa propriété.

A cet effet, la comparante de première part, LA VILLE, déclare constituer par ses mandataires spéciaux :

1° Monsieur Fernand PARMENTIER, prénommé.

2° Monsieur Eugène CHARPENTIER, avocat, député, premier échevin de la Ville, Secrétaire de la Chambre des Représentants, demeurant à HUY, rue du Palais de Justice, 15.

3° Monsieur Ivan JASSELETTE, secrétaire, échevin de la Ville, Secrétaire du Conseil Provincial, demeurant à Huy, Plaine de la Sarte, 23.

4° Monsieur Edgard TASIA, professeur, échevin de la Ville, demeurant à HUY, rue des Bons-Enfants, 125.

5° Monsieur Jean REITERS, prénommé.

avec pouvoirs d'agir soit, conjointement soit séparément, à l'effet de, pour elle et en son nom :

Vendre à telles personnes, moyennant les charges, clauses et conditions, ainsi qu'aux prix que les mandataires aviseront en tout ou en partie, en bloc ou par fractions indivises, les fractions de son terrain prédésigné.

Faire toutes déclarations quant à l'origine de propriété et à la situation hypothécaire, stipuler toutes conditions et servitudes, faire toutes déclarations nécessaires, fixer l'époque d'entrée en jouissance.

Recevoir les prix de vente des quotités de terrains et en donner quittance.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, documents ou pièces, élire domicile, substituer en tout ou en partie et généralement faire le nécessaire même non explicitement prévu aux présentes.

ARTICLE 31. — ENGAGEMENT DE VENDRE (CONSTRUCTEUR)

En contrepartie de l'engagement de vendre pris par la VILLE au profit des acquéreurs de biens privatifs, ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE s'est engagée à imposer auxdits acquéreurs, à titre de condition essentielle à la vente à eux faite par elle, l'acquisition de la quotité de terrain afférente en tant que chose commune générale au bien privatif acquis, par eux.

ARTICLE 32. — PROCURATION VENTE CONSTRUCTEUR.

La comparante de seconde part, ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE, déclare constituer pour ses mandataires spéciaux :

Monsieur André LANDURCY, prénommé.

Monsieur Hubert RASKIN, prénommé.

avec pouvoirs d'agir séparément à l'effet de pour elle et en son nom :

vendre à telles personnes, moyennant les charges, clauses et conditions, ainsi qu'aux prix que les mandataires aviseront en tout ou en partie, en bloc ou par fractions indivises, les constructions érigées, et/ou à ériger.

Recevoir le prix de vente et en donner quittance.

Etablir toutes échelles de paiement, consentir tout contrat d'entreprise, dispenser Monsieur le Conservateur des Hypothèques de toute inscription d'office.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, documents ou pièces, élire domicile, substituer en tout ou en partie et généralement faire le nécessaire même non explicitement prévu aux présentes.

ARTICLE 33. — REGLES GENERALES RELATIVES A LA VENTE DE BIENS PRIVATIFS A CONSTRUIRE — GENERALITES.

Le Complexe à ériger par ARCHITECTURE ET ESTHHETIQUE est destiné à la vente en biens privatifs, tels qu'ils sont déterminés ci-avant, chacun de ces biens possédant une quote-part dans les parties communes générales du Complexe, dont le terrain d'assiette, et dans les parties communes spéciales ou particulières, soit à la Résidence Comte Basin, soit au Shopping-Center Batta.

La Société Constructeur procèdera à la vente, soit des biens privatifs construits ou parachevés, soit des biens privatifs à construire ou 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 des articles 34, 35, 36 et 37 ci-après.

ARTICLE 34. — CONTRAT DE VENTE.

Le contrat de vente sera conclu au moment où l'amateur signera le compromis de vente portant acquisition du bien privatif faisant l'objet de la transaction.

ARTICLE 35. — DETERMINATION DES BIENS PRIVATIFS.

La détermination exacte des biens privatifs acquis sera faite à ce moment, et seront notamment précisées les modifications éventuelles intérieures des biens privatifs acquis ou relatives à l'incorporation de plusieurs biens privatifs en un seul, sous les conditions prévues tant aux présentes qu'au Règlement Général de Copropriété.

ARTICLE 36 — PRIX DE VENTE

Le prix de vente du bien privatif sera également fixé à ce moment

En principe, le prix d'un bien privatif comprend le coût de la construction, de l'équipement et du parachèvement (peintures et honoraires des ingénieurs et architectes compris) dudit bien avec la quote-part de celui-ci dans le coût de la construction et du parachèvement des parties communes, tel que le tout est décrit au cahier des charges susvanté

Cependant, en vertu de conventions particulières, il se pourrait que tout ou partie de l'équipement et du parachèvement propres aux biens privatifs vendus soient réservés par l'acquéreur Dans ce cas, il en sera fait mention de manière précise à l'acte de vente et le prix de vente sera fixé en fonction de ces réserves.

Il est précisé que, de toute manière, le prix de vente sera toujours fixé compte tenu du droit que se réserve la Société Constructeur de percevoir le prix de cession des mitoyennetés des murs de pignons du Complexe.

Le prix fixé à l'acte de vente constituera un forfait absolu.

ARTICLE 37. — QUOTITES PRO FISCO.

Sous réserve de conventions expresses particulières, 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 effectués à ce moment concernant le bien acquis, en même temps que le prix de la quotité de terrain y attachée et toutes autres tranches de paiement qui pourraient être exigibles à ce moment.

ARTICLE 38. — ENGAGEMENT DE CONSTRUIRE.

ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE devra construire le Complexe, ce à quoi elle s'engage expressément, sur la base du cahier des charges, clauses et conditions générales et spéciales contenant l'état descriptif, établi par Messieurs les architectes COPAYE, RORIVE et SIMONIS, de Liège, et de la description faite par eux, des matériaux à mettre en œuvre et des fournitures à faire.

Un exemplaire de ce cahier des charges est déposé ce jour rang des minutes du Notaire soussigné.

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'ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE ou des architectes.

ARTICLE 39. — DELAIS.

ARCHITECTURE ET ESTHHETIQUE s'engage dès maintenant, y obligeant ses ayants-droit et ayants-causes, à construire et parachever le Complexe suivant les plans et cahier des charges susvantés de la manière suivante :

a) les biens privatifs du « Shopping-Center Batta ».

dans le délai de trois cent cinquante jours ouvrables à dater du début des travaux.

b) les biens privatifs (appartements) de la « Résidence Comte Basin ».

dans le délai de six cents jours ouvrables à compter du début des travaux.

Les travaux de construction du Complexe ont débuté le quinze mbre mil neuf cent soixante-neuf.

ARTICLE 40. — PROLONGATIONS DE DELAIS.

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

En ce qui concerne les acquéreurs de biens privatifs, le délai sera également prolongé suivant l'importance des travaux supplémentaires qui auront été commandés à la Société Constructeur, laquelle fixera la durée de cette prolongation. Les délais initiaux d'achèvement du Complexe seront également prolongés, le cas échéant, du nombre de journées requises pour la réalisation ou l'exécution du ou des étages supplémentaires, si ces travaux sont réalisés dans les conditions définies au présent Statut Immobilier.

ARTICLE 41. — CONTINUITE DES CONTRATS.

Etant donné le caractère indivisble 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 ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE, laquelle se reconnaît responsable envers les autres propriétaires de la défaillance d'un de ses contractants.

En contrepartie, la cessation de l'activité d'ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE, quelle qu'en soit la cause, ne mettra pas fin au contrat intervenu ; ses ayants-cause et successeurs à tous titres devront prendre solidairement et indivisiblement les mesures nécessaires pour assurer l'exécution du contrat.

ARTICLE 42. — PAIEMENTS.

Les acquéreurs de biens privatifs verseront à la Société Constructeur le montant du prix convenu avec le montant des taxes en vigueur et y relatives, au fur et à mesure de l'avancement des travaux et suivant l'échelle des paiements prévue dans l'acte de vente.

Les versements appelés sont exigibles dans les quinze jours de leur échéance ; toutes sommes appelées et non payées dans le délai fixé seront productives, de plein droit et sans mise en demeure, jusqu'au paiement intégral, d'un intérêt au taux de sept et demi pour cent l'an, net de tous impôts, sans préjudice à toutes inscriptions hypothécaires que la Société Constructeur sera autorisée à requérir sur les biens vendus au propriétaire défaillant.

ARTICLE 43. — DEFAUT DE PAIEMENTS.

A défaut de paiement à l'une des échéances prévues dans l'acte authentique de vente, ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE pourra, à son gré, après un commandement resté infructueux durant trente jours, soit arrêter immédiatement les travaux et poursuivre par toute voie de droit le paiement de l'arriéré, soit demander en justice la résolution de la vente avec dommages et intérêts ; si, par suite de l'arrêt des travaux, le coût de l'appartement s'avérait plus onéreux pour ARCHITECTURE

ET ESTHETIQUE, la partie acquéreuse défaillante serait tenue ir responsable de la différence.

ARTICLE 44. — MISE A DISPOSITION — EXIGIBILITE.

Conformément à l'article 1612 du Code Civil, il est expressément prévu et accepté par les copropriétaires acheteurs que la mise à disposition du bien, c'est-à-dire la remise des clés par la Société Constructeur, suppose le paiement complet du prix et de ses accessoires ainsi que des frais de raccordement ou à leur défaut, des provisions réclamées.

De plus, les engagements particuliers pouvant intervenir entre les acheteurs et des organismes de prêts hypothécaires ou autres ne pourront, en aucun cas, être opposables à la Société Constructeur et constituer dérogation aux règles ci-avant.

ARTICLE 45. — EXIGIBILITE EN COURS DE TRAVAUX.

L'exigibilité de toutes sommes appelées sera acquise même si les travaux ne sont pas arrivés, dans l'appartement concerné, au stade prévu pour rendre les paiements exigibles

La raison en est que, dans un immeuble divisé selon le régime la copropriété, le défaut de paiement doit être sanctionné sévèrement, la carence dans les paiements risquant de nuire à la collectivité en mettant la personne qui a pris l'initiative de l'opération dans des difficultés de trésorerie, c'est-à-dire dans l'impossibilité de régler régulièrement les entrepreneurs et les fournisseurs, situation qui peut donner lieu, soit à l'arrêt des travaux, soit au retard dans leur exécution

ARTICLE 46. — OCCUPATION ILLEGALE.

A défaut, par l'acheteur, d'en payer complètement le prix, la Société Constructeur est en droit de mettre l'acheteur en demeure, par lettre recommandée, de procéder à l'apurement du prix et à la reprise des clés endéans les huit jours de la sommation.

A défaut, la Société Constructeur pourra demander la résolution de la vente et le paiement de dommages et intérêts.

Si, en opposition avec les conditions qui précèdent, l'acheteur prend possession du bien vendu sans remise des clés, que la chose soit faite naïvement, par ruse ou par force, l'occupation, même temporaire, emporte ipso facto et de plein droit agréation, et dégage immédiatement ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE des obligations relatives à la procédure d'agréation, lesquelles seront censées avoir été accomplies ; ceci sera constaté unilatéralement par la Société Constructeur et la constatation en sera faite par exploit d'huissier.

La signification du constat à l'acheteur couvre la Société Constructeur des obligations stipulées aux articles « AGREATION ».

Si au moment de la prise de possession illégale, l'acheteur n'avait pas entièrement payé le prix en principal et accessoires de son appartement, de son garage ou de son magasin, la Société Constructeur pourra demander la résolution de la vente ou prendre toutes mesures conservatoires, à son gré.

ARTICLE 47. — AGREATION PROVISOIRE - (PRIVATIFS).

Avant la mise du bien privatif à la disposition de son propriétaire, un état des lieux complet et détaillé (procès-verbal de réception provisoire) sera dressé contradictoirement par l'architecte ou son délégué d'une part, par l'acquéreur ou son mandataire d'autre part, dans le but de faire apparaître les éventuels manquants ,travaux rectificatifs, réparations et finitions à exécuter.

L'occupation du bien privatif ne pourra se faire avant la rédaction de l'état des lieux ; toute occupation antérieure à celui-ci vaudra, de plein droit, agréation définitive et dégagera les architectes et ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE de toutes obligations et de toutes responsabilités sauf ce qui est dit ci-après.

Si, aux livraisons, l'acheteur ne répond pas à la convocation de la Société Constructeur ou s'il ne s'y fait pas représenter, quoique cette convocation ait été réitérée dans un délai de quinze jours et dans les mêmes formes, cette négligence sera considérée comme valant agréation sans réserves, et la Société Constructeur sera en droit d'exiger immédiatement l'apurement du prix et la signature d'un procès-verbal de réception provisoire ou définitive, à son gré.

ARTICLE 48. — AGREATION DEFINITIVE (PRIVATIFS).

L'exécution correcte et complète des manquants, travaux rectificatifs, réparations ou finitions constatés dans le procès-verbal de réception provisoire, emportera de plein droit agréation définitive du bien privatif ; cette agréation sera constatée par une mention bilatérale au pied dudit procès-verbal.

ARTICLE 49. — AGREATION PROVISOIRE (COMMUNS)

Quant à l'agréation des parties communes, elle sera acquise au terme d'une procédure identique, réalisée entre ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE d'une part, et, d'autre part, le ou les mandataire(s) désigné(s) à cet effet par la première assemblée Spéciale des copropriétaires de la Résidence Comte Basin d'une part, et celle du Shopping-Center Batta, d'autre part.

ARTICLE 50. — AGREATION DEFINITIVE - (COMMUNS).

Il est précisé que l'agréation définitive des parties communes sera acquise de plein droit à ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE à l'expiration des six mois suivant la première Assemblée spéciale des copropriétaires, pour autant que les travaux [illegible] aux procès-verbaux de réceptions provisoires aient été exécutés.

L'utilisation et l'occupation des parties communes, préalablement à cette agréation, ne pourront jamais porter préjudice au déroulement de cette procédure.

Ces deux réceptions définitives, l'une du Shopping-Center Batta et l'autre de la Résidence Comte Basin, lorsqu'elles auront été acquises emporteront de plein droit la réception définitive des communs généraux du Complexe.

ARTICLE 51. — VENTE APRES ACHEVEMENT DES TRAVAUX.

Lorsque la vente portera sur des biens privatifs ACHEVES, il sera tenu compte des règles, clauses et stipulations des articles 34, 35, 36, 41, 44, 46, 47 et 48 ci-avant ainsi que des modalités décrites dans les articles ci-après.

En tout état de cause, la mise à disposition de tels biens pourra avoir lieu immédiatement après la signature de l'acte authentique d'acquisition, pour autant que le prix en soit complètement payé et le procès-verbal de réception préalablement établi.

ARTICLE 52. — RESPONSABILITE POST-AGREATION.

Après agréation définitive des parties privatives ou communes, ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE ne sera plus tenue des vices apparents conformément à l'article 1642 du Code Civil.

Elle restera, toutefois, tenue des vices cachés en exécution de l'article 1643 du Code Civil, mais elle se reconnaît solidairement responsable avec les Architectes et entrepreneurs des vices dont ceux-ci répondent après réception, en vertu des articles 1792 et 2270 du Code Civil.

ARTICLE 53. — GARANTIES.

La garantie de la Société Constructeur est limitée à celle qu'elle reçoit des Architectes et entrepreneurs.

La durée de cette garantie est la suivante :

a) sol, gros-œuvre : garantie légale : dix ans.
b) étanchéité de la toiture : dix ans.
c) plomberie : un an.
d) ascenseurs, électricité, menuiserie extérieure et intérieure et tout ce qui n'est pas expressément cité dans la présente énumération : six mois.
e) appareils sanitaires, quincaillerie, serrures, tapis, parquets, marbres, vitreries, peintures, tapissage, mobilier de cuisine : pas de garantie.
f) chauffage central :
1) installation : un an.
2) chaudières : dix ans.
3) matériel tournant et moteur : un an.
4) obtention de la température prévue : deux ans.

Ces garanties prennent cours à la livraison provisoire des parties communes ; elles prennent fin automatiquement au terme des délais fixés ci-dessus.

La garantie est limitée au remplacement ou à la réfection des travaux défectueux, à l'exclusion de toute indemnité quelconque.

Les garanties s'appliquent sur les défauts techniques d'installation ; toutefois, ne sont pas compris dans ces garanties, les travaux normaux d'entretien, non plus que ceux qui seraient conséquence d'un abus, d'une maladresse, d'un usage anormal ou d'un défaut d'entretien, ou enfin d'une tentative de réparation par un tiers non agréé par l'installateur.

ARTICLE 54. — ACTIONS POUR VICES.

Les actions pour vices devront être intentées avant l'expiration des délais ci-dessus, à peine de forclusion conformément à l'article 1658 du Code Civil.

ARTICLE 55. — AGREATION - REMARQUES DIVERSES.

1) Ne pourront être considérés comme entravant une agréation, la nécessité de retouches à l'un ou l'autre élément ou le fait que des essais de chauffage doivent être post-posés à une saison plus favorable pour être probants.

2) Les peintures intérieures des appartements ou autres biens privatifs doivent être envisagées par les acquéreurs comme mis en état d'habitabilité de ces locaux.

3) 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. Il est donc normal que des fissures d'enduits et de menuiseries soient constatées après un laps de temps plus ou moins long.

Avant l'agréation définitive, ces fissures sont corrigées par la Société Constructeur.

4) Toutefois, la restauration des peintures (y compris les plafonds et les papiers peints) ne peut être mise à charge d'ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE lors de l'agréation définitive. Il est donc conseillé aux futurs propriétaires ou acquéreurs de ne pas s'engager dans des travaux coûteux de décoration avant l'agréation définitive.

ARTICLE 56. — PRECHAUFFAGE.

Les frais éventuels de chauffage accéléré de l'immeuble en vue de son assèchement, seront à la charge exclusive des seuls acquéreurs de biens privatifs.

ARTICLE 57. — FRAIS DE RACCORDEMENTS AUX RESEAUX PUBLICS.

Les raccordements aux réseaux publics d'eau, de gaz, d'électricité et d'égoûts seront demandés et réalisés par la Société Constructeur aux frais des copropriétaires.

Il sera donc réclamé à ceux-ci, au moyen d'une facture distincte établie en bonne et due forme, une quote-part dans les débours exposés de ce chef, ainsi que pour la réalisation des trottoirs.

La quote-part de chacun sera calculée comme suit :

a) en ce qui concerne l'électricité et les égoûts : au prorata des quotités de chacun dans l'ensemble des parties communes générales au complexe.

b) en ce qui concerne l'eau du grand magasin ; le raccordement, lui étant spécifique et exclusif, celui-ci sera remboursé au prix coûtant à justifier.

c) en ce qui concerne le raccordement d'eau des autres éléments du Complexe, au prorata des quotités restantes dans les parties communes générales du Complexe, abstraction faite du grand commerce.

d) en ce qui concerne les raccordements au gaz, au prorata des quotités respectives de chaque bien résidentiel dans les parties communes spéciales à la Résidence.

e) en outre, tous les copropriétaires devront intervenir dans le coût du revêtement des trottoirs, en proportion de leurs droits dans les parties communes générales au Complexe.

Les régies ou services publics exigeant souvent le versement d'une provision préalablement à l'exécution de tout travail, la Société Constructeur pourra réclamer aux acquéreurs de biens privatifs une provision, qui sera régularisée ultérieurement au moment de la facturation, soit par le versement du complément nécessaire, soit par remboursement de l'excédent versé.

ARTICLE 58. — OUVERTURE DES COMPTEURS - CAUTIONS.

Le placement et l'ouverture des compteurs (eau, gaz, électricité et, éventuellement raccordement au téléphone d'Etat) ain-

si que les cautions à verser aux Régies et Intercommunales in-sées, sont du ressort exclusif et à charge de chaque pro-pri-taire individuellement. Il appartiendra donc à chacun de se mettre en rapport avec ces organismes pour procéder aux formalités d'usage.

ARTICLE 59. — HUMIDIFICATEURS.

Les copropriétaires ont l'obligation de placer des humidificateurs sur les radiateurs de leurs biens privatifs de façon à obtenir et à maintenir la meilleure hygrométrie possible de leurs locaux.

ARTICLE 60. — DECOMPTEURS PARTICULIERS.

Les compteurs particuliers de chaleur, d'eau chaude et d'eau froide, seront placés par les soins d'ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE dans le cadre d'un régime de location à l'égard du fournisseur. Cette prestation et la location seront à charge de la copropriété.

ARTICLE 61. — CONTRATS DIVERS.

Lors de la livraison des biens privatifs par eux achetés, les acquéreurs devront prendre et continuer jusqu'à leur expiration, les contrats conclus par la Société Constructeur en cours de travaux, soit avec les compagnies d'assurances, soit avec les sociétés pétrolières ou charbonnières, soit avec les sociétés agréées pour l'entretien technique des ascenseurs, soit avec les sociétés chargées de la location des compteurs de chaleur, calorimètres ou autres, la présente énumération étant exemplative et non limitative.

ARTICLE 62. — AMENAGEMENT DES MAGASINS.

Les petits commerces étant vendus bruts de gros-œuvre sans devanture, parachèvement ni décoration, les plans d'aménagement de chaque magasin seront soumis à l'approbation préalable des architectes du Complexe.

ARTICLE 63. — MODIFICATIONS AUX PARTIES PRIVATIVES.

Tout propriétaire de biens privatifs est en droit de demander des modifications dans ses parties privatives, sous réserve de l'accord de la Société Constructeur.

Ces changements, toutefois, même s'ils sont acceptés en principe par ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE, ne pourront avoir pour effet de retarder, ni l'exigibilité des tranches normales de paiement, ni l'avancement régulier des travaux. Notamment, toutes contestations quant au coût des modifications ou quant à des considérations techniques subjectives ne pourront être invoquées par le propriéaire pour suspendre son paiement.

De même, pour ne pas nuire à la copropriété, et si les parties ne réussissent pas à se mettre d'accord dans un délai de trois mois à dater de la première offre de prix pour modifications, ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE aura le droit de faire parachever l'appartement privatif sans indemnité dans les normes standard prévues au cahier des charges et d'en exiger le paiement.

Le copropriétaire qui voudrait recourir à son propre sous-traitant pour certains travaux de finition est tenu d'imposer à ce dernier de prendre accord préalable avec l'entrepreneur général, afin d'assurer une bonne coordination des travaux et le respect des impératifs du chantier.

L'agréation de ce sous-traitant sera soumise à l'approbation préalable d'ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE, qui se réserve le droit de l'accepter ou de le rejeter.

Ces modifications ou travaux supplémentaires peuvent, le cas échéant, faire l'objet d'une prolongation du délai d'achèvement des travaux dans le bien privatif concerné.

Un dédit de dix pour cent sera retenu sur tous travaux ou fournitures non effectués ou délivrés à la demande de l'acquéreur, pour autant qu'il n'y ait pas de travaux ou de fournitures de remplacement pour le même objet.

De même, tous travaux ou fournitures supplémentaires, de remplacement ou autres, seront majorés de dix pour cent pour frais et honoraires de l'architecte ; ces honoraires seront calculés sur la différence entre le montant des travaux supplémentaires et celui des travaux prévus.

Toutes prestations spéciales, commandées à l'architecte, fe-

ront l'objet d'un état d'honoraires établi suivant le barême de l'Ordre des Architectes de Belgique.

Les modifications en plus ou en moins, ainsi que les travaux supplémentaires, feront l'objet d'une commande écrite et signée pour accord par l'intéressé et par la Société Constructeur. Il n'y sera donné aucune suite si le bon n'est pas signé. Le coût de ces modifications sera réglé directement entre le client et l'entrepreneur sous-traitant, après visa de l'architecte.

ARTICLE 64. — MODIFICATIONS DES PARTIES COMMUNES.

En ce qui concerne les parties communes, la construction de l'immeuble en cours constitue une œuvre commune et aucune modification ne pourra être demandée.

ARTICLE 65. — DIRECTION DES TRAVAUX.

Les architectes prédésignés ont la direction des travaux jusqu'à réception provisoire, moment où les différents propriétaires prennent possession des ouvrages.

ARTICLE 66. — VISITES DU CHANTIER.

Pour des raisons de sécurité et de bonne tenue des chantiers, le nombre de visites des acheteurs est limitée au nombre de tranches de paiement suivant précisions reprises à l'acte authentique de vente et/ou dans les conditions générales figurant au verso des factures établies par ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE. Les remarques qui résulteraient de ces visites sont exclusivement du ressort de la Société Constructeur ou de son architecte.

A l'exception des dispositions ci-dessus, seuls la Société Constructeur, les architectes auteurs des plans et les entrepreneurs adjudicataires auront l'accès du chantier pendant la durée des travaux.

ARTICLE 67. — RESERVE DE MITOYENNETE.

ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE se réserve le droit exclusif de percevoir à l'avenir la créance afférente à la cession ou à l'utilisation de la mitoyenneté des murs et pignons des clôtures à édifier à cheval sur les limites séparant les terrains d'assiettes du Complexe (partie commune générale) des fonds limitrophes, dans la mesure où les mitoyennetés n'appartenaient pas déjà aux propriétaires voisins des immeubles démolis.

Cette réserve a uniquement pour but de permettre à ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE de percevoir, à son profit exclusif, l'indemnité qui sera due par les voisins qui voudraient faire usage de ces murs.

En conséquence, ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE aura le droit de procéder seule au mesurage, à l'estimation et au transfert de ces mitoyennetés, d'en percevoir le coût et d'en délivrer quittance.

Si pour un motif quelconque, l'intervention des copropriétaires des parties communes était jugée nécessaire ou simplement souhaitable pour assurer la perfection de l'opération, ceux-ci devraient prêter gratuitement leur concours dès qu'il en seraient requis, mais sans frais pour eux.

ARTICLE 68. — SERVITUDES.

Il est stipulé à titre de servitudes réelles et perpétuelles, constituées par le présent acte et grevant toutes les parties du Complexe, que celles-ci soient communes générales, communes spéciales, particulières ou privatives, en totalité ou en partie, et pour le service de l'ensemble de ces parties :

1. - Toutes les caves privatives de la Résidence en général, ainsi que les dégagements et couloirs en sous-sol, qu'ils soient résidentiels ou commerciaux, devront nécessairement servir d'abri pour tous les occupants du Complexe, si la nécessité s'en faisait sentir ; l'état de nécessité sera décrété par l'Assemblée Générale du Complexe.

2. - D'une manière générale, le bien de chaque propriétaire est grevé d'une servitude qui oblige celui-ci à laisser effectuer aux parties communes, notamment celles logées dans les propriétés privatives ou ayant accès à celles-ci, tous travaux d'entretien, de réparation et remplacement sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef. Il en est spécialement ainsi en ce qui

concerne les installations de chauffage, les gaines, les canalisations de plomberie ou d'électricité, etc...

3 - Il est réservé, au profit d'ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE et à charge de la copropriété, le droit exclusif de faire placer sur la toiture de la Résidence, une enseigne lumineuse, à condition que celle-ci ait un caractère esthétique certain et soit soumise au préalable à l'agréation de l'architecte et que son placement soit autorisé par les administrations compétentes et réponde aux critères de sécurité nécessaires.

ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE a le droit de disposer ou de céder (louer, vendre ou affermer) ce droit.

Il est encore précisé que :

a) cette enseigne devra être placée de telle manière (notamment avec un recul suffisant par rapport aux façades de l'appartement du dernier étage) qu'elle n'occasionne aucun inconvénient aux autres biens privatifs et sera réservée à la promotion commerciale du Shopping-Center.

b) les propriétaires ou utilisateurs de ces enseignes auront la charge de la réparation de tous dégâts causés par le placement, l'entretien et la réparation de celles-ci ; ils devront supporter les frais et honoraires de tous hommes de métier que les Conseils de Gestion auront le droit de désigner pour surveiller ces travaux et constater leur exécution conforme aux règles de l'art.

c) ils devront en outre assumer à leurs frais tous risques quelconques pouvant résulter, pour la copropriété, de l'existence des enseignes lumineuses et en justifier aux Conseils de Gestion.

4. - Le terrain sis à front de l'Avenue de Batta, entre la voirie actuelle et la limite dite d'alignement et délimité au plan ci-annexé sous teinte rouge, ne fait pas partie des biens objet de la renonciation à accession.

LA VILLE érigera sur ce terrain, un parking au sol, à air libre, tel que prévu au plan numéro un dressé par Messieurs les architectes prénommés, à usage public, au profit de la VILLE et dont l'entretien sera assuré par cette dernière uniquement.

LA VILLE se réserve le droit de désaffecter ledit parking et de l'englober dans la voirie quand bon lui semblera, si la nécessité s'en fait sentir.

LA VILLE crée et constitue sur le terrain dont question ci-avant, une servitude non aedificandi, au profit du terrain pour lequel il est renoncé à accession ci-avant.

En conséquence, les seuls travaux que LA VILLE pourra effectuer sur ledit terrain, si elle venait à le désaffecter de sa destination de parking, seraient des travaux de nature à améliorer et/ou à élargir la voirie.

5. - Il est créé au profit du bien privatif à usage de grand magasin et par la sortie du lav-o-matic la plus proche de la station-service à travers le lav-o-matic et par la porte faisant face à cette sortie, une servitude de passage à charge du bien privatif à usage de station-service.

Cette servitude permettra à l'exploitant du grand magasin d'accéder en tous temps aux bureaux du grand magasin et aux locaux annexes.

6. - Il est créé à charge du bien privatif à usage de station-service au profit du bien privatif à usage de grand magasin, deux servitudes de passage dont l'usage sera exclusivement réservé à des sorties de secours.

Ces servitudes sont créées :

- La première à travers le bien privatif à usage de lav-o-matic par une porte à créer à côté de celle dont il est question à la servitude précédente et à travers le lav-o-matic vers la sortie mentionnée à la servitude précédente également.

- La seconde à travers le bien privatif à usage de station-service s'exerçant par une porte se trouvant dans le fond du bien privatif à usage de grand magasin et au pied des rampes d'accès aux parkings commerciaux, et permettant l'accès vers la rue Godelet de la façon la plus aisée.

7. - Il est créé sur le bien privatif à usage de station-service au profit du bien privatif à usage d'auto-center et ce, pour autant que les propriétaires de ces deux biens privatifs soient différents, une servitude de passage permettant à tous usagers l'accès de la rue Godelet à l'auto-center et réciproquement.

Cette servitude s'exercera au moindre mal et de la façon la plus directe.

8. - Il est créé sur le bien privatif à l'usage de station-service se situant à front de quai, une servitude de passage sur une

largeur de cinq mètres nonante centimètres au profit du sous-sol à usage résidentiel de façon à permettre en tous temps l'accès de tous véhicules et piétons aux parkings et caves résidentiels.

Cette servitude s'exercera face au volet d'entrée de ce sous-sol.

9. - Il est créé, au profit de la Tour « A » et grevant le toit du Shopping-Center Batta, à front de quai délimitée au plan numéro 2/4 de ladite toiture dressé par Messieurs les architectes susdits, une servitude de passage permettant l'emménagement et le déménagement des meubles devant garnir les appartements de ladite tour ; des palans et/ou crochets pourront y être placés à cet effet.

De même, il est créé de la même façon une semblable servitude grevant la même toiture, au profit de la tour « B » et ce suivant tracé délimité au plan susvanté.

10. - En outre, sur la même toiture du Shopping-Center et respectivement au profit des Tour « A » et « B » et réciproquement, il est créé une servitude de passage permettant en tous temps l'accès aux canalisations, conduites et gaines généralement quelcoiques se trouvant entre ladite toiture et le premier étage résidentiel de chacune des tours et ce, de façon à assurer l'entretien permanent et les éventuelles réparations ou travaux et/ou transformations à y effectuer.

11. - Il est créé, à titre de servitude réelle et perpétuelle, grevant les parties communes particulières à la Tour « A » ci-après, savoir : les escaliers et l'ascenseur et ainsi que sur les paliers, une servitude de passage permettant en tout temps d'accéder au toit de ladite tour aux fins d'installer et d'entretenir des panneaux ou réclames publicitaires au profit du Shopping-Center Batta, cette servitude est créée sous réserve d'approbation par les autorités compétentes de pouvoir effectuer sur le toit de la tour une quelconque publicité.

12. - Il est créé une servitude réelle et perpétuelle identique sur la Tour « B » et sous la même réserve.

13. - Il est créé au profit des parties communes particulières à la Tour « A » grevant les biens privatifs à usage des appartements situés au douzième étage depuis l'escalier jusque et y compris la terrasse, une servitude de passage permettant l'accès aux poutrelles d'emménagement et de déménagement de ladite tour.

Cette servitude s'exercera au moindre mal pour l'usager de l'appartement privatif.

14. - Il est créé une servitude perpétuelle et réelle identique à la précédente au profit de la Tour « B ».

15. - Il est formellement stipulé que l'escalier et le dégagement se trouvant au rez-de-chaussée, le long du mur joignant la rue Godelet et allant de la rampe d'accès pour voitures (vers le sous-sol) aux magasins numéroté 18-19-20 sont réservés à l'usage exclusif desdits magasins et sont communs à ceux-ci. Pour autant que de besoin, il est créé une servitude de passage réciproque sur ledit fonds (escalier et dégagament) au profit de chacun desdits magasins.

16. - Il est créé, au profit du Shopping-Center et réciproquement et à charge du bien privatif à usage de station-service, une servitude de passage permettant à l'utilisateur des parkings du sous-sol et du premier étage d'accéder aux rampes d'accès à travers la station-service.

ARTICLE 69. — RENONCIATION A ACCESSION RECIPROQUE.

Tous les copropriétaires du Complexe devront affirmer, dans leur acte particulier d'acquisition, leur parfait accord de 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 ils se réservent ou acquièrent l'entière et exclusive propriété et aux quotités afférentes à ces biens dans les parties communes à l'ensemble du Complexe.

Cette cession entraîne par voie de conséquence, la division du Complexe en parties communes et en parties privatives.

La cession dont s'agit, indispensable pour donner à la division du Complexe sa base légale, est faite à titre onéreux, par chacun, moyennant cession réciproque des droits des autres.

ARTICLE 70. — 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 privativement qu'indivisément, l'administration, la conservation, l'usage, la jouissance et la reconstruction éventuelle du Complexe, ainsi que tout ce qui se rapporte à la vie en commun, ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE a établi le Règlement Général de Copropriété du Complexe, celui relatif à la Résidence Comte Basin et celui qui est particulier au Shopping-Center Batta.

Ces Règlements sont annexés au présent acte.

Ils contiennent le statut réel du Complexe et les Règlements d'ordre intérieur.

La durée de ces règlements 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 excèderaient la moitié de la valeur de l'immeuble) le régime de la copropriété ne pourrait être maintenu que par décision de l'Assemblée Générale de tous les copropriétaires du Complexe réunissant au moins les quatre-vingts pour cent des quotités en copropriété dans les parties communes générales et statuant à la majorité des soixante-cinq pour cent des voix.

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

ARTICLE 71. — 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 deux tiers des quotités en copropriété dans les parties communes générales ou spéciales éventuellement, statuant à la majorité de septante pour cent des voix.

ARTICLE 72. — REGLEMENTS D'ORDRE INTERIEUR.

Les Règlements d'Ordre Intérieur ne sont pas des statuts réels; ils ont pour objet de régir tout ce qui se rapporte à la jouissance du Complexe et de ses éléments et aux détails de la vie en commun.

Il existera trois règlements d'ordre intérieur :

- un concernant le complexe.
- un concernant la partie résidentielle.
- un concernant le Shopping-Center.

Chaque Assemblée pourra modifier son propre règlement, mais pas les deux autres.

Ils ne sont susceptibles de modifications que par décision de l'Assemblée Générale des Copropriétaires intéressés, réunissant les deux tiers des quotités en copropriété et statuant à la majorité simple, sauf les exceptions prévues ou à prévoir.

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

ARTICLE 73. — TAXE DE BATISSE.

La taxe de bâtisse qui sera enrôlée par la Ville de Huy 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 des droits de chacun dans la copropriété générale.

ARTICLE 74. — RESERVE DE RESPONSABILITE.

LA VILLE ne comparaît aux présentes qu'en sa qualité de propriétaire des terrains et s'engage en ce qui concerne les articles 1, 2, 29, 30 et 68 4°.

Elle n'entend en rien engager sa responsabilité pour le restant du présent statut immobilier, ce dernier étant du ressort exclusif d'ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE et n'engageant que la Société Constructeur et à son défaut ses ayants-droit et ayants-cause à tout titre.

ARTICLE 75. — DECLARATION POUR L'ENREGISTREMENT.

Les comparants déclarent que les travaux de construction ont débuté le quinze décembre mil neuf cent soixante-neuf.

Les parties reconnaissent qu'il leur a été donné lecture de l'article deux cent trois du Code des Droits d'enregistrement.

ARTICLE 76. — DISPENSE D'INSCRIPTION.

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est expressément dispense de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes, pour quelque cause que ce soit.

ARTICLE 77. — ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en l'Etude du Notaire soussigné.

DONT ACTE.

Passé à Huy, en l'Etude.

Et lecture faite, les comparants ont signé avec nous, notaire.

(Suivent les signatures).

modifications
Voir article 79

1er syndic
Mme Porschall

règlement général de copropriété du complexe

RESIDENCES
SHOPPING

ARTICLE 1. — ORIGINE JURIDIQUE.

Le présent Règlement Général de Copropriété est établi en exécution de ce qui est dit à l'article 70 du Statut Immobilier du Complexe.

Il constitue, avec les autres documents et pièces relatifs à l'érection du Complexe, l'acte de base de celui-ci.

ARTICLE 2. — SUBDIVISIONS.

Le présent règlement est subdivisé en quatre parties :

A) La présente première partie comprenant le Règlement Général de Copropriété du complexe.

B) La deuxième partie comprenant le Règlement d'Ordre Intérieur du complexe.

C) La troisième partie comprenant le Règlement d'Ordre Intérieur du Shopping Center Batta.

D) La quatrième partie comprenant le Règlement d'Ordre Intérieur de la Résidence Comte Basin.

ARTICLE 3. — STATUT REEL DU COMPLEXE.

Le Statut réel du Complexe est constitué par l'ensemble des dispositions qui suivent (articles 1 à 70) et il formera, avec les Règlements d'ordre Intérieur, le Règlement Général de Copropriété complété des Règlements spéciaux relatifs à chaque bloc concerné.

ARTICLE 4. — REPARTITION.

Le Complexe comprend :

- **des parties privatives** dont chaque copropriétaire aura la propriété exclusive.
- **des parties communes générales** qui appartiendront indivisément à tous les copropriétaires de l'ensemble du Complexe.
- **des parties communes spéciales** qui appartiendront indivisément à certains copropriétaires considérés par rapport, soit au Shopping-Center Batta, soit à la Résidence Comte Basin.
- **des parties communes particulières,** appartenant indivisément aux seuls copropriétaires des tours « A » et « B » de la Résidence Comte Basin, considérées séparément.

La ventilation des quotités dans les parties communes générales, spéciales et/ou particulières attachées à chaque propriété privative a été faite à l'article 28 du Statut Immobilier du Complexe.

ARTICLE 5. — PARTIES PRIVATIVES.

Les parties privatives sont :

- les petits magasins et leurs annexes.
- le grand magasin, le restaurant et leurs annexes.
- la station-service et ses annexes.
- l'auto-center.
- les appartements des tours résidentielles.
- tous les emplacements de parking.

ARTICLE 6. — DROIT DE PROPRIETE.

Le droit de propriété exclusive ou divise porte, en principe, sur tout ce qui se trouve à l'intérieur de ces locaux et en est constitutif, ainsi que sur les dépendances telles que les caves qui peuvent être adjointes à un bien privatif.

ARTICLE 7. — PLANS.

Les parties privatives et leurs dépendances sont indiquées sur les plans généraux de la construction.

ARTICLE 8. — DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES.

Chaque propriété privative comprend :

- des parties constitutives, et notamment : les planchers, les parquets et revêtements, les cloisons intérieures non portantes.
- la mitoyenneté des murs intérieurs séparant les biens privatifs entre eux ou des parties communes.
- les portes d'entrée des biens privatifs, les vitreries, les fenêtres, volets, persiennes et tous accessoires semblables.
- les installations sanitaires, appareils compris, les décharges et chutes jusqu'aux colonnes de descentes.

- les installations de chauffage intérieures à chaque bien privatif.

- les plafonnages, les terrasses et balcons avec leurs revêtements et garde-corps.

- les installations électriques, d'eau, de gaz et de téléphone depuis les compteurs des Régies.

- les conduites d'eau à l'intérieur des biens privatifs.

En général, 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.

ARTICLE 9. — DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES.

Les parties communes générales sont les parties du Complexe qui sont affectées à l'usage commun de tous les copropriétaires indistinctement et qui demeurent en indivision conformément à l'article 577 bis du Code Civil.

Les parties communes spéciales et particulières sont les parties de l'immeuble qui sont affectées à l'usage commun d'un certain nombre de copropriétaires et qui demeurent en indivision conformément à l'article 577 bis du Code Civil.

De manière générale, ce sont les parties réputées telles par la loi et les coutumes.

Sont réputées parties communes générales, spéciales ou particulières selon le principe énoncé ci-dessus et ce qui en est dit au Statut Immobilier :

a) la totalité du sol servant d'assiette au Complexe.

b) tous les ouvrages exécutés sur le terrain, tels que les fondations en général, l'ossature du Complexe, les façades, les poutres, les hourdis, les voûtes, etc... ; les murs de refend, les murs intérieurs clôturant les parties communes (ces murs intérieurs sont mitoyens s'ils séparent des parties communes de parties privatives).

c) toutes les toitures en général, l'ossature desdites toitures ainsi que les cabanons des ascenseurs.

d) les locaux affectés aux services communs.

e) tous les dégagements d'accès et les aires de manœuvres.

f) éventuellement, les appareils de chauffage et/ou de conditionnement des parties communes (halls, paliers) avec leurs accessoires ; les conduites et radiateurs se trouvant dans les parties communes.

g) les ornements extérieurs des façades, à l'exclusion des garde-corps, balcons et terrasses ; les installations de parlophones, à l'exclusion des combinés qui se trouvent à l'intérieur des biens privatifs ; les sonneries, éventuellement les objets mobiliers et autres ornements servant à l'aménagement et à la décoration du hall d'entrée.

h) les canalisations principales d'eau, de gaz, d'électricité et d'égoûts ; les appareillages et installations desservant des services communs à l'ensemble du Complexe.

i) les raccordements aux distributions publiques d'eau, de gaz et d'électricité jusqu'aux compteurs privés ; les raccordements à l'égoût ; les raccordements au téléphone.

j) les canalisations de décharges, de chute, de descente, de ventilation et d'évacuation des ordures, lorsqu'elles desservent plus d'une propriété privative, ainsi que toutes les conduites principales raccordées à plusieurs propriétés privatives, les cheminées et gaines d'aération, etc...

k) les antennes de radio et de télévision, s'il en est placé, avec leurs amplificateurs et les câbles de descente jusqu'aux raccordements privatifs, les potences de déménagement.

l) la cabine à haute tension et le transformateur d'énergie électrique et son équipement, si cette installation existe et si elle n'est pas la propriété de l'administration productrice du courant.

Ces parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires des biens privatifs, dans les proportions indiquées au Tableau figurant à l'article 28 du Statut Immobilier.

Les énumérations qui précèdent ne sont pas limitatives ; en cas de doute, la préférence est donnée à la communauté la plus étendue.

ARTICLE 10. — QUOTITES.

La quotité attribuée à chaque propriété privative dans le Complexe est celle d'une propriété normale, c'est-à-dire celle qui

est prévue théoriquement sous réserve des modifications apportées au fur et à mesure des ventes pour répondre aux connaissances des amateurs, de telle manière que les quotités afférentes à chaque propriété privative dans le Complexe ne seront définitivement fixées que par l'acte authentique qui constituera le titre d'acquisition de chaque propriété.

ARTICLE 11. — PARTAGE - ALIENATION - HYPOTHEQUE.

Le partage des choses communes ne pourra être demandé aussi longtemps que subsisteront l'édifice et le statut défini dans le présent Règlement Général de Copropriété.

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

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

ARTICLE 12. — JOUISSANCE DU BIEN PRIVATIF.

Chacun des propriétaires a le droit de jouir de son bien privatif dans les limites fixées par le présent Règlement Général de Copropriété, à condition de ne pas nuire aux droits des autres, et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Il peut modifier, comme bon lui semble, la distribution intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité en ce qui concerne les dégradations et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les autres biens privatifs.

La réunion de biens privatifs peut se faire comme il est dit au Statut Immobilier.

ARTICLE 13. — 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 Spéciale à chaque bloc, statuant dans les conditions précitées aux articles 91 et 128 ci-après.

Si une modification est décidée ou autorisée, les travaux se sont exécutés sous la surveillance d'un architecte désigné par l'Assemblée. Jusqu'à la réception définitive de toutes les parties du Complexe, cet architecte sera obligatoirement celui du Complexe (Statut Immobilier, articles 4 et 65).

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

En outre, aucune modification ne pourra être apportée sans la même décision prise dans les mêmes conditions, aux parties privatives qui doivent être entretenues comme les parties communes pour des raisons de style et d'harmonie du Complexe.

ARTICLE 14. — TRAVAUX D'AGREMENT ET D'AMELIORATION.

En ce qui concerne les travaux entraînant un agrément ou une amélioration, ils devront être soumis à l'Assemblée générale du Complexe convoquée extraordinairement à la demande de copropriétaires possédant au moins les deux-cinquièmes des quotités dans les parties communes générales du Complexe. Ils ne pourront être décidés qu'à la majorité prévue à l'article 22 ci-après, cette majorité devant s'engager, le cas échéant, à supporter seule le coût de ces travaux ainsi que les honoraires de l'architecte désigné pour leur surveillance.

ARTICLE 15. — RECEPTEURS RADIO ET TELEVISION.

Les propriétaires de biens privatifs pourront alimenter des postes récepteurs de radio et de télévision dans les limites définies à l'article 12 ci-avant.

Dans le cas où ces installations entraîneraient des modifications aux choses communes, les formalités prévues à l'article 13 ci-dessus, seront observées.

ARTICLE 16. — TELEDISTRIBUTION.

Il est formellement précisé que, si le Complexe était raccordé à un réseau de télédistribution collective, la partie de ce raccordement particulière au grand magasin lui serait privative.

ARTICLE 17. — TRAVAUX AUTORISES.

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

ARTICLE 18. — ASSEMBLEE GENERALE - COMPOSITION.

L'assemblée générale du Complexe est composée de la façon suivante :

- le conseil de gestion de la Résidence Comte Basin.
- le conseil de gestion du Shopping-Center Batta.

Les Conseils de Gestion seront désignés par l'Assemblée des propriétaires spéciale à chaque bloc et représenteront valablement leur bloc respectif.

Ces deux Conseils de Gestion, réunis en Assemblée générale, élisent un Président, éventuellement un Secrétaire, à leur gré. Le Président sera choisi, une année parmi les membres représentant le bloc résidentiel, et l'autre année, alternativement parmi les membres représentant le Shopping-Center [illegible]. Pendant la période de lancement, soit pendant les deux premières années, la Présidence sera assurée par l'un des représentants du Shopping-Center Batta.

ART. 19. — ASSEMBLEE GENERALE. - FORCE OBLIGATOIRE.

L'Assemblée Générale du Complexe, réunie tel qu'il est dit à l'article 18 et à tous autres qui le complètent, est souveraine maîtresse de l'ensemble du Complexe en tant qu'il s'agit des intérêts **communs généraux** du Complexe tout entier.

Les décisions prises sont obligatoires pour tous, y compris les absents, les dissidents et les incapables.

ARTICLE 20. — ASSEMBLEE GENERALE - CONVOCATIONS.

La première Assemblée Générale du Complexe sera convoquée par la Société Constructeur. Les suivantes se tiendront, en principe, le premier jeudi du mois d'avril de chaque année. Si ce jour est férié, l'Assemblée sera reportée au jeudi de la semaine suivante.

Elle se tient au lieu, jour et heure fixés dans les convocations. Pour le surplus, l'Assemblée Générale du Complexe est convoquée à la diligence du Président aussi souvent qu'il est nécessaire, et elle doit l'être, en tout cas, lorsque la convocation est demandée par deux membres au moins de cette Assemblée. En cas d'inaction du Président pendant plus de quinze jours, elle sera valablement convoquée par deux de ses membres.

En dehors de cette réunion, l'Assemblée Générale du Complexe est convoquée à la diligence du Gérant aussi souvent qu'il est nécessaire. En cas d'inaction du Gérant pendant plus de quinze jours, l'Assemblée sera également convoquée valablement par deux de ses membres au moins.

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

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

Les délibérations des Assemblées ne pourront porter que sur les points figurant dans l'ordre du jour ; toute délibération sur d'autres questions n'aurait pas force obligatoire.

ARTICLE 21. — ASSEMBLEE GENERALE - VALIDITE.

L'Assemblée Générale du Complexe ne sera valablement constituée que si tous ses membres sont présents. ou représentés ?

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

ARTICLE 22. — ASSEMBLEE GENERALE - DECISIONS.

Sauf stipulation d'une majorité spéciale, les décisions sont prises à la majorité simple des voix des membres présents ou représentés.

En cas de parité des voix, celle du Président sera prépondérante.

Les délibérations de l'Assemblée sont constatées dans des procès-verbaux inscrits dans un registre spécial et signé par le Président .

Tout propriétaire intéressé peut consulter le registre et toutes archives de gestion pour 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 par les soins du Gérant 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 qui suivent l'Assemblée.

ARTICLE 23. — GERANT - DESIGNATION

Il y aura un seul et même Gérant pour l'ensemble du Complexe, mais il tiendra des comptabilités distinctes, l'une pour la partie résidentielle, l'autre pour la partie Shopping-Center et, le cas échéant, une troisième pour le Complexe.

Jusqu'à l'expiration de la troisième année qui suivra celle au cours de laquelle aura lieu l'agréation définitive des parties communes du Complexe, la Société Construteur, ou toute autre personne désignée par elle, directement ou par mandataire, exercera la Gérance du Complexe.

Le Gérant est nommé pour une durée de trois ans et est rééligible.

Ensuite, l'Assemblée Générale du Complexe procèdera à la nomination ou à la révocation du Gérant, qui pourra être choisi, ou non, parmi les copropriétaires.

En outre, l'Assemblée Générale du Complexe désigne la personne qui remplacera le Gérant en cas d'absence ou de défaillance de celui-ci.

Les attributions et les fonctions du Gérant sont déterminées aux articles ci-après.

ARTICLE 24. — GERANT - MANDAT - DUREE.

Le Gérant peut démissionner moyennant préavis de trois mois donné par lui à l'Assemblée Générale du Complexe.

De même l'Assemblée Générale susdite peut mettre fin au mandat du Gérant pour faute ou négligence graves, qui lui seraient signalées par le ou les Conseil(s) de Gestion, ou par l'une quelconque des Assemblée Spéciales de chaque bloc.

Le mandat du Gérant est rémunéré, et cette rémunération est liée à l'index des prix de détail du Royaume ; l'indice de base sera celui du mois où le Gérant prendra ses fonctions. Ces émoluments subiront les fluctuations dudit index dans la proportion de 5 % d'index pour 5 % du traitement, dans le sens de la hausse ou de la baisse.

Les émoluments du Gérant sont constitués par deux parties :

a) une première partie sera payée par le Shopping-Center Batta. A l'intérieur de celui-ci, le grand magasin et la station-service payeront chacun un montant fixe et forfaitaire, le solde de cette première partie étant réparti par parts égales entre les petits magasins du Shopping-Center.

b) une deuxième partie sera payée par le bloc résidentiel et répartie par parts égales entre les biens privatifs composant celui-ci. La part unitaire d'un emplacement de parking pourra être inférieure à celle d'un appartement.

c) Les deux parties composant les émoluments du Gérant ne sont pas nécessairement égales.

Les montants des émoluments du Gérant, c'est-à-dire de chacune des deux parties, sont fixées respectivement par chaque Assemblée spéciale des copropriétaires de chaque bloc, statuant chacune à la majorité des deux-tiers.

Toutefois, les émoluments du Gérant seront fixés, pour la première fois et pour chaque bloc, par la Société Constructeur.

ARTICLE 25. — GERANT - FONCTIONS.

Le Gérant prend les mesures nécessaires pour assurer l'application stricte de tous les Règlements du Complexe.

Il prendra également, pour le Complexe, toutes mesures utiles pour faire tenir en parfait état de propreté tous les locaux communs : escaliers, accès, aires de manœuvres, rampes d'accès, poignées et ferrures de portes d'entrée, vitrages des escaliers, paliers et halls d'accès aux ascenseurs et pour assurer l'évacuation des ordures ménagères et l'entretien des trottoirs.

ARTICLE 26. — GERANT - ATTRIBUTIONS.

Gérant a dans ses attributions la gestion et la police du Complexe ; il est responsable devant le Conseil de Gestion de chaque bloc et l'Assemblée Générale et ce, dans le strict respect des pouvoirs délégués par les Assemblées Générales ou Spéciales.

a) l'engagement et le licenciement du concierge aux conditions prévues à l'article 39 ci-après et des femmes d'ouvrage et de tout personnel préposé à l'entretien des parties communes générales spéciales ou particulières et la surveillance de leur travail.

b) l'exécution de tous travaux d'entretien ou autres dans les conditions prévues au présent Règlement Général ; à cet effet, il commandera tous les ouvriers et travailleurs dont le concours est nécessaire.

c) l'encaissement des recettes provenant des choses communes.

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

- l'entretien constant des installations des ascenseurs et de chauffage des parties communes générales, spéciales ou particulières.
- l'exécution sans retard des travaux urgents ou décidés par le ou les Conseil(s) de Gestion 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, de la Résidence et du Shopping-Center 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 aux diverses assemblées qui décident des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs ; en cas d'urgence, ces mesures seront prises soit par le Gérant, soit par les Conseils de gestion, à charge d'en rendre compte le plus tôt possible aux Assemblées concernées.

h) dans le cas où le Gérant viendrait à constater des manquements graves, de la part de locataires de biens privatifs, aux dispositions du Règlement Général de Copropriété, ou relèverait des attitudes de nature à troubler l'occupation paisible du Complexe, ou à nuire aux co-occupants, il aura le droit d'en aviser lui-même, par lettre recommandée, le propriétaire en lui enjoignant de prendre toutes mesures urgentes que la situation comporte et en lui notifiant qu'en cas d'inaction de sa part, le Gérant aura le droit de se substituer à lui et de prendre toutes mesures qu'il estimera utiles à la tranquillité et à la bonne réputation du Complexe, après en avoir référé aux Conseils de Gestion ou aux Assemblées intéressées.

i) il représente la copropriété en justice, tant en demandant qu'en défendant ; à 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 dépasse cinquante mille francs, sans une décision préalable de l'Assemblée Générale prise par la majorité simple - la partie adverse ne pouvant cependant réclamer la justification de l'accomplissement de cette formalité.

ARTICLE 27. — COMPTABILITE.

En principe, le Gérant tiendra trois comptabilités :

a) celle du Complexe.

b) celle de la Résidence.

c) celle du Shopping-Center.

Le Gérant ouvrira aussi trois comptes en Banque et/ou à l'Office des Chèques Postaux avec les dénominations ci-après :

a) Complexe BASIN/BATTA.

b) Résidence COMTE BASIN.

c) Shopping-Center BATTA.

A ces comptes, seront centralisées les opérations comptables les concernant ; les intérêts éventuels bonifiés à ces comptes feront partie des recettes communes propres à chaque groupe. Le tout sera exécuté sous le contrôle et les directives éventuelles des Conseils de Gestions et/ou des Assemblées Générales ou Spéciales.

dant la durée de son mandat, le Gérant aura seul la signature de ces comptes.

Chaque trimestre, il présente aux propriétaires de l'immeuble le relevé de leur compte, contenant plus particulièrement le détail de leur participation dans les charges communes.

Tout compte devra être soldé dans la huitaine de sa réception. A défaut de régler son dû dans le délai imparti, le propriétaire défaillant verra son compte majoré d'un demi pour cent par quinzaine de retard et au profit de la Caisse commune victime du retard, sans préjudice à l'exigibilité du principal. Chaque quinzaine commencée sera comptée et due en entier.

Le paiement des relevés de comptes n'emporte pas nécessairement approbation des comptes, celle-ci demeurant du ressort exclusif de l'Assemblée intéressée.

En ce qui concerne l'examen et l'approbation des comptes, le Gérant n'aura de rapports qu'avec l'Assemblée Générale du Complexe pour ce qui concerne les comptes de ce dernier, et qu'avec les Conseils de Gestion et/ou Assemblées spéciales à chaque bloc pour ce qui concerne les comptes de ceux-ci.

Il aura le droit d'user, le cas échéant, vis-à-vis de ceux-ci de moyens de contrainte autorisés par les Assemblées, celle-ci statuant à la majorité simple des voix.

En ce qui concerne les appels de fonds et la remise des comptes, le Gérant pourra s'adresser directement à chaque propriétaire concerné.

ARTICLE 28. — CAISSE COMMUNE GENERALE, SPECIALE OU PARTICULIERE.

Pour faire face aux dépenses courantes, le Gérant réclamera aux propriétaires une provision dont le montant maximum sera fixé par l'Assemblée concernée, et dont le montant sera versé au compte indiqué par le Gérant. Celui-ci sera chargé des recouvrements et ouvrira un compte individuel au nom de chacun des cotisants.

Les appels de fonds se feront en proportion des quotités de chacun dans la copropriété générale, spéciale ou particulière intéressée.

Un premier versement provisionnel sera effectué obligatoirement au Compte général BASIN/BATTA ainsi qu'au compte spécial auquel ressortit chaque propriétaire, et ce dans les quinze jours de la réception provisoire de son bien, sur appel émanant du Gérant. A défaut, pour le propriétaire, de verser cette provision, les majorations prévues à l'article 27 ci-avant seront applicables.

ARTICLE 29. — RECEPTION PROVISOIRE.

Dès la réception provisoire, par les copropriétaires de biens privatifs, de soixante pour cent minimum des quotités communes spéciales au bloc Résidentiel ou, sans qu'il y ait cumul entre les deux blocs, de quatre-vingt-cinq pour cent des quotités communes spéciales au Shopping-Center, la totalité des charges et frais communs de chaque bloc sera supportée par les seuls acquéreurs de biens privatifs dans ce bloc à l'exclusion de la Société Constructeur.

Si tous les biens privatifs n'étaient pas vendus à ce moment, une règle proportionnelle serait établie par le Gérant sur la base des seules quotités vendues.

La présente règle est valable, que les biens considérés aient été réceptionnés ou non.

ARTICLE 30. — FONDS DE RESERVE.

Moyennant accord de l'Assemblée intéressée, il pourra être constitué, indépendamment de la Caisse Commune concernée, un « Fonds de Réserve » qui sera alimenté par des cotisations payées par chaque propriétaire.

Le montant de ces cotisations sera déterminé par l'Assemblée Générale ou spéciale intéressée.

Le placement de ce fonds et son utilisation éventuelle seront effectués suivant les directives de l'Assemblée concernée.

Le Fonds de Réserve ainsi constitué par les versements de chaque propriétaire reste la propriété de ceux-ci, mais demeure bloqué en vue de son affectation précisée comme dit ci-après.

Il est également précisé qu'en cas de vente d'un bien privatif, le nouvel acquéreur est subrogé dans tous les droits du vendeur dans ledit fonds, lequel est ainsi transféré à l'acquéreur

sous réserve de tous comptes à établir entre parties.
Les intérêts produits par ce fonds de Réserve seront crédités annuellement aux copropriétaires au prorata de l'intervention de chacun de ceux-ci dans le fonds.

Le Fonds de Réserve ne peut servir qu'à la remise en état de parties communes, c'est-à-dire au paiement de travaux incombant toujours à un propriétaire et non à un locataire, comme : peintures extérieures des façades, remplacement des chaudières de la chaufferie, réparations au gros-œuvre de la toiture, renouvellement des cabines ou des machineries d'ascenseur, etc... La présente énumération est exemplative et non limitative.

ARTICLE 31. — RECOUVREMENT FORCE.

En cas de défaillance d'un propriétaire privatif, et sans préjudice aux dispositions de l'article 27 ci-avant, le Gérant dispose des moyens de contrainte prévus ci-après dans le présent article, moyens qu'il exerce après autorisation émanant soit du Conseil de Gestion soit de l'Assemblée Générale concerné. Il ne doit pas justifier de cette autorision à l'égard des tribunaux et des tiers.

En cas de non-paiement de l'appel de fonds réclamé par le Gérant, ce dernier adressera au(x) propriétaire(s) défaillant(s), après expiration du délai normal, un rappel par pli recommandé à la Poste.

Si ce rappel n'est pas suivi d'effet dans les huit jours, le Gérant est autorisé, en vue du recouvrement des provisions ou des participations de chacun dans les charges communes, à :

a) arrêter les fournitures d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage et/ou d'eau chaude au bien privatif du défaillant.

b) assigner le défaillant en paiement des sommes dues.

c) toucher lui-même, à due concurrence, les loyers revenant au propriétaire défaillant, délégation de loyers contractuelle et irrévocable étant donnée, dès maintenant, au Gérant par chacun des copropriétaires pour le cas où celui-ci serait défaillant envers la copropriété.

Le locataire est de ce fait valablement libéré à l'égard de son bailleur en ce qui concerne les sommes quittancées par le Gérant pour les raisons ci-avant.

d) réclamer à chacun des copropriétaires, en proportion des droits de ceux-ci dans la chose commune, la quote-part du défaillant dans les dépenses de la copropriété.

Les mesures énumérées sub a) et d) ci-avant peuvent être prises conjointement ou séparément selon les circonstances.

ARTICLE 32. — MAJORATIONS ET FRAIS.

Sans préjudice aux dispositions prévues à l'article 31, toutes les sommes réclamées par le Gérant pour compte de la copropriété sont de plein droit productives d'intérêts au taux à court terme pratiqué par les Banques au moment du rappel, nettes de toutes taxes et retenues quelconques, comptées à partir du jour de l'envoi de la lettre recommandée que le Gérant adressera aux copropriétaires.

En outre, et ce à titre de dommages et intérêts fixés forfaitairement, les copropriétaires défaillants sont redevables de plein droit à la copropriété d'une somme équivalente aux frais d'Avocats exposés par elle, sans préjudice à toutes autres condamnations qui seraient prononcées contre eux.

ARTICLE 33. — RAPPORTS AVEC LES PROPRIETAIRES.

A l'exception de la disposition prévue à l'article 31, littera c, le Gérant n'a de rapports juridiques qu'avec les copropriétaires du Complexe.

Pour permettre l'établissement des comptes, le Gérant scindera ceux-ci en deux parties, à savoir :

a) les dépenses relatives aux grosses réparations et les dépenses d'immobilisations ;

b) les dépenses de consommations, ainsi que les dépenses d'entretien comparables à des dépenses locatives, et les frais de gérance.

Cette subdivision est destinée à permettre aux copropriétaires de déterminer la part qui leur incombe et celle qui incombe à leurs locataires éventuels.

ARTICLE 34. — BONIFICATIONS AU GERANT.

Dans le cas où le Gérant aurait du faire personnellement des avances de fonds pour payer des frais quelconques en lieu et place d'un copropriétaire en défaut de remplir ses obligations, il aura droit, à charge du défaillant, à des intérêts au taux à court terme pratiqué à ce moment par les Banques, sans préjudice à toutes majorations à titre d'indemnités à arbitrer par le Conseil de Gestion compétent ou l'Assemblée concernée. La présente disposition n'affecte pas le remboursement du montant principal.

ARTICLE 35. — INDIVISION - USUFRUIT.

En cas d'indivision de la propriété d'un bien, de démembrement en nue-propriété et usufruit, droit d'usage ou d'habitation, tous les indivisaires ou titulaires de droits seront solidairement et indivisiblement tenus à l'égard de la copropriété, sans bénéfice de discussion, de toutes sommes dues, afférentes audit bien.

ARTICLE 36. — MUTATION DE BIENS PRIVATIFS.

1) En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants-droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier au Gérant de leurs qualités héréditaires par une attestation du Notaire chargé de régler la succession.

Ces dispositions sont également applicables en cas de mutation résultant d'un legs particulier.

2) En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux ou gratuit, le nouveau copropriétaire est tenu à l'égard de la copropriété, du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, même avant l'approbation des comptes par l'Assemblée Générale, et alors qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés antérieurement à la mutation. L'ancien copropriétaire reste tenu au versement de toutes sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation. Il ne peut exiger la restitution des sommes par lui versées à quelque titre que ce soit à la copropriété, sauf la provision pour les dépenses communes.

3) Toute autre mutation doit être, dans le mois de sa date notifiée au Gérant par le nouveau propriétaire, par lettre recommandée indiquant ses nom, prénoms, profession et domicile, ainsi que la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

Dans le mois de la réception de cette notification, le Gérant doit indiquer au nouveau propriétaire le montant des sommes appelées qui ne sont pas encore payées à la copropriété par l'ancien propriétaire.

Lorsque cette indication est donnée dans le délai prévu, le nouveau copropriétaire est responsable envers les copropriétaires des sommes arriérées incombant à l'ancien copropriétaire.

Lorsque le Gérant ne donne pas cette indication dans le délai qui lui est imparti, le nouveau copropriétaire n'est pas responsable du montant de ces appels de fonds.

A défaut de notification de la mutation dans le délai ci-dessus, l'ancien et le nouveau copropriétaires sont solidairement responsables du paiement de toutes les sommes mises en recouvrement avant la mutation.

ARTICLE 37. — DESACCORD - PROCEDURE.

1) En cas de désaccord entre plusieurs propriétaires, ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le Gérant, au sujet de l'interprétation du Statut Immobilier du Complexe ou du Règlement général, la question sera soumise d'abord au Conseil de Gestion, puis à l'Assemblée des copropriétaires concernés par le litige.

2) Au cas où le différend ne serait pas aplani par cette intervention de l'Assemblée, il sera soumis au Tribunal de Huy, chaque partie faisant élection de domicile en l'immeuble.

ARTICLE 38. — DISCUSSIONS PRIVATIVES.

Jusqu'à l'agréation provisoire, tout ce qui concerne la construction et le parachèvement des propriétés privatives doit faire l'objet de discussions entre le propriétaire privatif, les Architectes du Complexe et ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE, à l'exclusion de tout tiers.

ARTICLE 39. — CONCIERGE - ENGAGEMENT ET REVOCATION

Un concierge sera choisi par le Gérant et, pour la première fois, par ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE.

Il sera payé au mois.

Il ne pourra être engagé que sous la condition écrite de pouvoir être congédié par le Gérant moyennant préavis d'un mois. Il ne pourra lui-même renoncer à son emploi qu'en respectant le même délai.

Le Gérant sera tenu de congédier le Concierge si l'Assemblée Générale du Complexe le décidait.

ARTICLE 40. — CONCIERGE - PRESTATIONS.

Le Concierge assure le gardiennat du Complexe, sous la direction du Gérant et il veille à la fermeture des accès.

Le Concierge doit assurer, en semaine, et pendant toute la journée, une présence réelle soit par lui, soit par son conjoint, ou par toute personne honorable préalablement agréée par le Gérant.

Les heures de prestations ainsi que le salaire du Concierge, seront fixés par le Gérant du Complexe, et, pour la première fois, par la Société Constructeur.

Le Concierge a droit au congé légal, à une époque à convenir, mais son service devra être assuré pendant cette période par un remplaçant préalablement agréé par le Gérant.

Le Concierge est logé, éclairé et chauffé gratuitement (par des radiateurs de chauffage central). Son salaire, ainsi que les charges sociales y afférentes, font partie des charges communes générales.

ARTICLE 41. — CONCIERGE - SERVICE.

Le service du Concierge consistera notamment :

1) en prestations pour les communs généraux :

a) à tenir ou faire tenir en parfait état de propreté les lieux communs généraux.

b) à veiller au parfait état de fonctionnement du chauffage et du boiler.

c) à prévenir le Gérant du moment où il faut du combustible.

d) à veiller à l'extinction de l'éclairage des parties communes générales à 22 h., en ayant toutefois une tolérance d'une heure pour ce faire.

e) à remplacer les ampoules brûlées dans les parties communes générales et les faire facturer au Gérant.

f) à prévoir les accidents dus au gel dans les parties communes générales.

g) à actionner les pompes de la citerne de retenue.

Quand il est occupé dans les parties communes, il doit laisser un avertissement à sa sonnerie électrique.

Le concierge sera dépositaire des clés de robinets et des colonnes montantes de l'immeuble et il sera chargé de fermer ceux-ci en cas d'accident et de vider les eaux en cas de gelées. Ces clés devront être conservées dans une armoire vitrée à laquelle les occupants de l'immeuble pourront avoir accès sous leur responsabilité, en cas d'absence du dépositaire ou d'urgence absolue.

Ainsi qu'il est dit ci-après (article 52) tout occupant d'un bien privatif devra déposer à la conciergerie sous pli scellé une clé permettant l'accès audit bien. En cas de nécessité absolue ou d'urgence, le concierge, assisté du Gérant ou d'un membre du Conseil de Gestion, ou à leur défaut d'un témoin, pourra pénétrer dans ce bien, en l'absence de l'occupant, à charge de justifier à celui-ci de la raison de cette action et de lui faire rapport, le tout par écrit et signé.

Pour toutes pénétrations dans les locaux privatifs des magasins ou des bureaux, le Concierge devra se faire accompagner d'un membre du Conseil de Gestion du Shopping-Center Batta.

2) en prestations pour les communs spéciaux et/ou particuliers résidentiels.

a) à tenir en parfait état de propreté les locaux communs, à savoir : les cages d'escaliers et les vitrages, le passage d'accès aux garages, la rampe d'accès, les aires de manœuvre, une fois par semaine. Les halls d'entrée, les poignées et ferrures de portes d'entrée trois fois par semaine au moins et plus si l'état des entrées l'exige. Les trottoirs une fois par semaine ou plus en cas de mauvais temps ; la cour commune - le tout, sauf disposition contraire du Conseil de Gestion de la Résidence Comte Basin.

b) à évacuer les ordures ; les réceptacles des poubelles devront être nettoyés et les poubelles chargées en attente munies de leur couvercle ; déboucher les gaines d'évacuation.

c) à recevoir et conserver les menus colis déposés en l'absence d'un occupant.

d) à fermer les portes d'entrée de l'immeuble à vingt-deux heures ; il veillera à maintenir constamment fermée la porte commandant l'accès des emplacements pour voitures.

e) à faire visiter les biens privatifs, en cas de vente ou de location.

f) à veiller à l'extinction de l'éclairage des parties communes spéciales ou particulières à vingt-deux heures en ayant toutefois une tolérance d'une heure pour ce faire.

g) à remplacer les ampoules brûlées dans les parties communes spéciales ou particulières et les faire facturer au Gérant.

h) à prévenir le service de dépannage en cas de non-fonctionnement des ascenseurs et assurer le dépannage provisoire (par treuil) si un occupant ou visiteur est bloqué dans la cabine.

i) à prévoir les accidents dus au gel et, en général, tout ce qui est en usage dans une maison bien tenue.

Il ne peut être chargé par un occupant de faire ses courses ni de s'occuper de son ménage.

3) en prestations éventuelles à lui fixer, le cas échéant, par le Gérant dans les parties communes spéciales au Shopping-Center Batta.

Les énumérations qui précèdent sont indicatives et non limitatives.

ARTICLE 42. — CHARGES COMMUNES - 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 générales ou spéciales ou particulières et aux services communs.

Ces charges sont réparties entre les copropriétaires, soit en considération des droits de chacun, soit par parts égales, soit dans la copropriété générale du Complexe, soit dans la copropriété spéciale ou particulière, soit enfin de l'usage qui est fait des choses communes, le tout comme il est indiqué énonciativement et non limitativement, aux articles ad hoc.

ARTICLE 43. — 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 aux articles 4 et 9 du présent Règlement.

b) les frais d'administration et de Gérance du Complexe.

c) les dépenses de la conciergerie : chauffage, eau, éclairage, mobilier éventuel de l'appartement.

d) les gages des femmes à journée engagées par le Gérant pour le Complexe.

e) les frais de consommation d'eau et d'électricité des compteurs communs ; les frais de chauffage des parties communes générales.

f) les primes d'assurances suivantes : assurance du Complexe contre les risques d'incendie et risques accessoires dont dégât des eaux ; assurances responsabilité civile diverses et notamment du chef du bâtiment et des appareils de levage et, spécialement, des poulies servant aux emménagements et déménagements ; assurance sur base de l'article 1386 du Code Civil.

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

h) toutes indemnités éventuellement dues par la copropriété du Complexe.

A l'exception des émoluments du Gérant et des frais de distribution d'eau chaude, ces charges se répartissent, en principe, proportionnellement aux droits de chacun des copropriétaires dans la copropriété générale du Complexe, et sur la base des quotités fixées au tableau.

ARTICLE 44. — INSTALLATION DE CHAUFFAGE.

Le chauffage du Complexe sera assuré par une seule installa-

tion de chaudières pouvant chauffer séparément les divers éléments du Complexe.

Les frais d'entretien, de réparation, de conservation et de renouvellement des installations de chauffage des parties communes incomberont aux propriétaires de biens privatifs, à l'exception des propriétaires d'emplacements pour voitures, proportionnellement aux quotités de chacun dans les parties communes générales.

Pour le mall et les petits magasins ensemble, la méthode de décomptage sera fournie, tant en quantité d'eau chaude qu'en calories, par les décompteurs-intégrateurs placés par l'installateur.

Ces intégrateurs seront au nombre de trois :

- un pour le grand magasin.
- un pour le reste du Shopping-Center .
- un pour la Résidence.

Pour les petits magasins considérés isolément, il n'y aura pas de décompteurs individuels, mais une répartition proportionnelle calculée sur la base des quotités communes spéciales au Shopping-Center Batta, grand magasin exclu.

ARTICLE 45. — EAU CHAUDE.

La fourniture et la distribution d'eau chaude dans la Résidence Comte Basin et la partie du Shopping-Center Batta constituée par le grand magasin sont assurées par la chaudière.

Toutefois, étant donné qu'en principe, il ne sera pas assuré de fourniture d'eau chaude dans les petits magasins du Shopping-Center et que, d'autre part, tous les propriétaires de biens privatifs pourraient n'être pas raccordés à ce circuit, les frais d'entretien, de réparation, de conservation et de renouvellement de l'installation d'eau chaude constitueront une charge commune générale qui ne sera créée que pour les seuls utilisateurs desservis. La répartition de cette charge commune sera effectuée sur la base des indications fournies par les décompteurs communs et individuels.

ARTICLE 46. — ACHATS DE COMBUSTIBLE.

Les achats de combustible et leur paiement sont faits par le Gérant, qui veillera à ventiler judicieusement les achats faits pour le compte des copropriétaires et à assurer le fonctionnement normal des installations de chauffage central et de distribution d'eau chaude.

ARTICLE 47. — REPARTITION DES FRAIS DE CHAUFFAGE.

La charge des dépenses des consommations pour chauffage constitue une charge commune générale à répartir entre les copropriétaires de biens privatifs - ceux des emplacements pour voitures exclus - de la manière suivante :

1) TRENTE-CINQ POUR CENT seront payés forfaitairement à titre de charge commune générale ; ce pourcentage se justifie de la manière suivante :

a) VINGT POUR CENT, pour couvrir les déperditions de calories, déperditions tenant compte du rendement des brûleurs des chaudières et des calories perdues dans la cheminée.

b) QUINZE POUR CENT, affectés au chauffage des parties communes, halls d'entrée, cages d'escaliers et colonnes montantes et descendantes, traversant les parties privatives de l'immeuble et les locaux de la conciergerie.

2) SOIXANTE-CINQ POUR CENT seront répartis entre les copropriétaires bénéficiant du chauffage commun suivant les indications relevées régulièrement sur les compteurs individuels de chaleur, par un spécialiste agissant en présence du Gérant ou de toute personne à désigner par ce dernier. Les copropriétaires recevront annuellement un relevé de leur consommation établie par la lecture des données fournies par les compteurs de chaleur.

Pour le Shopping-Center Batta, il y a lieu de tenir compte de ce qui est dit ci-avant à l'article 44.

Toute modification aux répartitions ci-avant devra réunir la majorité prévue à l'article 22 ci-dessus.

ARTICLE 48. — CHAUFFAGE - FONCTIONNEMENT.

Le chauffage fonctionnera pendant les périodes qui seront déterminées par l'Assemblée Générale du Complexe.

En cas d'absence d'un occupant de bien privatif, celui-ci sera

tenu de régler ses radiateurs de façon à assurer un léger chauffage permanent du bien en question.

ARTICLE 49. — CHAUFFAGE PRIVATIF INDIVIDUEL.

Au cas où un propriétaire ne se raccorderait pas au chauffage central commun, mais disposerait d'un chauffage privatif individuel, il n'aurait à participer, à concurrence de ses quotités dans les parties communes générales, que dans la tranche de TRENTE-CINQ POUR CENT de la consommation de combustible indiquée à l'article 47 ci-avant.

ARTICLE 50. — FRAIS D'ASCENSEURS.

Les frais relatifs aux ascenseurs et notamment, la répartition de la consommation d'électricité qui en découle, les frais d'entretien, de conservation, de réparation et de renouvellement des cabines, des portes palières, des machineries et des cabanons, le remplacement des câbles, des patins de freins, de fusibles, l'abonnement d'entretien des ascenseurs, l'assurance en responsabilité civile du chef du maniement et de l'utilisation des ascenseurs, etc... seront supportés par les propriétaires des appartements des étages résidentiels, sur la base de leurs quotités dans la copropriété particulière résidence, éventuellement de la manière qui sera définie par l'Assemblée des Copropriétaires spéciale à la Résidence; il en sera de même en ce qui concerne les ascenseurs du Shopping-Center Batta dont les frais seront répartis dans le cadre des quotités spéciales à celui-ci.

ARTICLE 51. — REPARATIONS - RECONSTRUCTION.

Les réparations aux parties communes sont de trois ordres :

1) les réparations urgentes : elles pourront être décidées et commandées par le Gérant seul qui en surveillera l'exécution ; il n'aura besoin d'aucune autorisation préalable.

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

En ce qui concerne le Shopping-Center Batta, le propriétaire ou l'occupant du grand magasin pourra, en cas d'urgence, prendre d'initiative les mesures conservatoires qui s'imposent et ce, en agissant en bon père de famille.

2) les réparations indispensables mais non urgentes et les travaux d'entretien courant (compris dans le sens d'entretien locatif).

Ces réparations et travaux sont décidés et commandés par le Conseil de Gestion de chaque bloc, qui jugera s'il y a lieu pour lui d'en référer préalablement à l'Assemblée soit de son bloc soit du Complexe.

Ces travaux seront exécutés sous la surveillance du Gérant.

3) Quant aux réparations dites onéreuses (c'est-à-dire celles dont le coût dépasserait la moitié de la valeur du Complexe, ou même la reconstruction totale du Complexe), elles ne pourront être décidées que par l'Assemblée Générale du Complexe.

ARTICLE 52. — OBLIGATIONS DES PROPRIETAIRES PRIVATIFS.

Les propriétaires devront donner accès à leurs propriétés privatives ou dans celles-ci, pour toutes réparations, nettoyages, entretiens et surveillances des choses communes générales ou spéciales.

Les propriétaires ou occupants devront déposer une clé de leur bien privatif à la conciergerie ainsi qu'il est précisé à l'article 41 ci-avant.

Les copropriétaires ou occupants devront supporter, sans recevoir d'indemnité, les échafaudages nécessaires aux travaux d'entretien, nettoyage et réparations, notamment en vue des peintures et du recrépissage des façades, réparation des toitures, etc...

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

ARTICLE 53. — TELEPHONE.

Si un téléphone commun est placé, les propriétaires ou occu- qui le désirent pourront s'y raccorder et les frais seront répartis entre les usagers. La décision de placer un téléphone commun devra être prise en Assemblée du bloc considéré.

Dans les appartements privatifs des tours résidentielles, une prise de téléphone sera prévue pour le raccordement Régie.

Le raccordement devra toutefois être demandé par le propriétaire privatif, à ses frais exclusifs.

En ce qui concerne les magasins, les tubages nécessaires pourront être placés dans le plafond des sous-sols.

Dans le cas où l'Assemblée de l'un ou l'autre bloc déciderait l'installation d'un appareil du type Taximètre, les frais de cette installation et tous les autres frais, autres que les communications, feront partie des charges communes spéciales et seront supportées, par parts égales, par tous les copropriétaires de biens privatifs dans le bloc concerné.

ARTICLE 54. — CONSOMMATION D'EAU, DE GAZ ET D'ELECTRICITE.

En principe, chaque propriété privative dispose d'un raccordement avec compteur branché sur les conduites principales d de gaz et d'électricité.

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

Si un compteur général de fluide devait être placé pour tous le Complexe, la dépense qui en résulterait et l'entretien ferait partie des charges communes générales ; les consommations seraient réglées par le Gérant et réparties entre les usagers sur la base des décompteurs à placer, éventuellement de toute autre manière à décider en Assemblée Générale du Complexe.

ARTICLE 55. — ASSURANCES - PRINCIPE GENERAL.

Le grand magasin se charge seul de couvrir ses propres risques et ceux qui découlent de son exploitation commerciale, en accord toutefois avec la société constructeur.

Pour le surplus, les premières polices d'assurances seront toujours souscrites par la Société constructeur en vertu de l'article 61 du Statut Immobilier. Le Gérant aura l'obligation d'en assurer la continuité sous le contrôle de la ou des Assemblées concernées.

Le fait que des polices d'assurances sont souscrites par la communauté ne soustraira jamais celui des copropriétaires, dont la responsabilité personnelle serait engagée, au recours à exercer contre lui par les copropriétaires. Toutefois moyennant surprime à charge dudit copropriétaire, les Compagnies d'assurances pourront couvrir cette responsabilité.

ARTICLE 56. —ASSURANCE - RESPONSABILITE CIVILE DU FAIT DE L'IMMEUBLE (Complexe).

En vertu de l'article 1386 du Code Civil, une assurance sera contractée et régulièrement maintenue, dans le but de couvrir la responsabilité résultant du fait de l'immeuble et de ses accessoires, et de garantir tant les occupants et les propriétaires que tout tiers. Elle sera souscrite pour des capitaux à déterminer par l'Assemblée Générale du Complexe et pour la première fois par la Société Constructeur, et ses primes constitueront des charges communes générales.

ARTICLE 57. — ASSURANCE CONTRE LES ACCIDENTS DU TRAVAIL ET AUTRES.

Une assurance sera contractée et régulièrement maintenue contre les accidents du travail pouvant survenir aux femmes d'ouvrage et, en général, à tout le personnel employé dans le Complexe pour le compte de la communauté.

Une assurance sera également contractée et régulièrement maintenue contre les accidents qui pourraient survenir, dans les parties communes, à toutes personnes (propriétaires, occupants, visiteurs, fournisseurs, etc...), ainsi que sur les trottoirs devant l'immeuble par suite de leur encombrement, d'un défaut d'entretien, d'un défaut d'enlèvement des poubelles, de verglas, de neige, etc...

Ces assurances seront souscrites pour des montants à déterminer par l'Assemblée Générale du Complexe ou par les Conseils

de gestion respectifs, suivant le cas et pour la première fois par la Société Constructeur.

Les primes constitueront des charges communes générales, spéciales ou particulières suivant le ou les groupe(s) auxquels elles s'appliquent.

ARTICLE 58. — ASSURANCE - ASCENSEURS.

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

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

Elle sera souscrite pour un montant à déterminer sur avis donné par les propriétaires des étages desservis par les ascenseurs, et pour la première fois par la Société Constructeur. Les primes constitueront des charges communes spéciales à ces propriétaires et seront réparties d'après leurs droits dans la copropriété et suivant les modalités prévues à l'article 50 ci-avant.

ARTICLE 59. — ASSURANCE INCENDIE ET RECONSTRUCTION

Le Complexe devra toujours être assuré régulièrement contre l'incendie et les risques accessoires, sous la responsabilité du Gérant, à une Compagnie agréée par l'Assemblée Générale des Copropriétaires, pour une durée et des montants déterminés par celle-ci et pour la première fois par la Société Constructeur.

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

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

ARTICLE 60. — ASSURANCES - OBLIGATIONS DIVERSES.

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

La police a souscrire tiendra éventuellement compte des risques résultant de l'existence de garages dans l'immeuble et les surprimes qui en découleraient incomberont aux propriétaires d'emplacements pour voitures.

Le Gérant devra faire, quant à l'assurance du Complexe, toutes les diligences nécessaires ; il acquittera les primes comme charges communes et les portera en compte de la communauté générale, spéciale ou particulière selon le cas.

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

ARTICLE 61. — ASSURANCES - POLICES.

Chacun des copropriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

ARTICLE 62. — ASSURANCES - SURPRIME.

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel, qu'il occupe, ou, plus généralement, pour toute cause personnelle à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à sa charge exclusive. Le copropriétaire est toutefois autorisé à prendre, personnellement, en charge la mise au point de toute formule qui annulerait ou atténuerait cette surprime.

ARTICLE 63. — ASSURANCES PRIVATIVES.

Chaque occupant doit assurer personnellement à ses frais, son mobilier contre l'incendie, les explosions de tous genres, la foudre, l'électricité, les dégâts des eaux, les risques locatifs et les risques de voisinage, à une compagnie solvable agréée par le Conseil de Gestion de son bloc.

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

ARTICLE 64. — ASSURANCE COMPLEMENTAIRE.

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 65. — INDEMNITES EN CAS DE SINISTRE.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu d'une police commune seront encaissées par le Gérant, en présence de deux copropriétaires, et à charge d'en effectuer le dépôt en Banque ou ailleurs, dans des conditions à déterminer par l'Assemblée Générale du Comblexe ou spéciale à un bloc selon le cas.

ARTICLE 66. — REPARTITION DES INDEMNITES.

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

1) SI LE SINISTRE EST PARTIEL.

Le Gérant emploiera l'indemnité à la remise 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 :

a) L'indemnité sera employée à la reconstruction de l'immeuble à moins que l'Assemblée Générale du Complexe n'en décide autrement.

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 exigible dans les trois mois de l'Assemblée qui aura déterminé ce supplément, avec les intérêts au taux pratiqué à ce moment pour le court terme dans les institutions bancaires et ce pour tout retard après l'expiration de ce délai.

b) Si l'Assemblée décide la reconstruction de l'immeuble :

Les copropriétaires dont les représentants n'auraient pas pris part au vote ou 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 font la demande, tous leurs droits dans l'immeuble mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

Le prix de la cession, à défaut d'accord entre parties, sera fixé par deux experts nommés par le Président du Tribunal Civil de Huy, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente, et avec faculté pour les deux experts de s'adjoindre un troisième 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 pratiqué à ce moment pour le court terme dans les institutions bancaires, payables en même temps que chaque fraction de capital.

c) 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 67. — INDEMNITE EN CAS D'ASSURANCE COMPLEMENTAIRE.

1) Si des embellissements ont été effectués par les propriétaires dans leurs biens privatifs, il appartiendra à ceux-ci de les assurer à leurs frais, à la Compagnie assurant le Complexe ; ils pourront aussi les assurer sur la police générale à charge d'en supporter les primes et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans le financement des frais de reconstruction éventuelle.

2) Dans le cas d'assurance complémentaire souscrite par des copropriétaires (article 64 ci-avant), comme dans le cas d'assurance des embellissements faits par eux, ils auront seuls

droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait leur être allouée en disposeront à leur gré.

ARTICLE 68. — RECETTES COMMUNES - REPARTITION.

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

ARTICLE 69. — MODIFICATIONS DANS LA REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES.

Les répartitions des charges et des recettes communes générales, telles qu'elles sont établies notamment aux articles 42 et suivants ci-avant, ne peuvent être modifiées que par décisions de l'Assemblée Générale du Complexe, dans les conditions de majorité définies à l'article 22 ci-avant, sauf les exceptions prévues ou à prévoir.

ARTICLE 70. — DESTINATION DES LOCAUX.

Les locaux sis au rez-de-chaussée et au premier étage sont affectés à l'usage de magasins, de bureaux ou de services.

Les appartements des tours de la Résidence Comte Basin sont destinés à servir d'habitation résidentielle ou à usage mixte d'habitation résidentielle et d'exercice d'une profession comme dit à l'alinéa ci-après.

L'affectation partielle à usage professionnel ne sera permise que pour des cabinets d'avocats, d'ingénieurs, et autres bureaux de professions libérales, des cabinets de dentistes, de médecins, étant exclus les spécialistes des maladies vénériennes ou contagieuses et les médecins et dentistes utilisant des radiations ionisantes, à moins qu'ils ne justifient que leurs installations sont parfaitement isolées, qu'elles répondent aux normes d'utilisation imposées par les autorités compétentes en la matière, et qu'elles subissent régulièrement les contrôles exigés par celles-ci ou par le Gérant ou par le Conseil de Gestion, et ne présentent aucun danger pour les occupants de la Résidence ; en outre, si les installations de médecin ou de dentistes comprennent des appareils électriques ou des compresseurs, ceux-ci devront être entièrement isolés et dé parasités, de telle sorte qu'ils ne puissent nuire en rien à l'usa ge normal, par les autres propriétaires, de postes de radio ou de télévision.

règlement d'ordre intérieur du complexe

ARTICLE 71. — GENERALITES.

Conformément à l'article 72 du Statut Immobilier, il est arrêté de tous les copropriétaires un REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR applicable à l'ensemble du Complexe et obligatoire pour tous les copropriétaires et leurs ayants-droit ; il ne pourra être modifié que par l'Assemblée Générale du Complexe statuant à la majorité prévue à l'article 79 du Règlement Général de Copropriété du Complexe, à l'exception toutefois des articles qui ne pourront être modifiés que par l'Assemblée Générale statuant dans les conditions spéciales de majorité expressément indiquée dans les articles concernés.

Ce REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR est constitué par les articles 71 à 80 ci-après.

Toutes les modifications devront être consignées dans les « Livres de Gérance » tenus par le Président de l'Assemblée Générale du Complexe, d'une part et par le Gérant d'autre part.

En cas d'aliénation ou de location 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 qu'il occupe un bien dans le Complexe.

Président et le Gérant tiendront à la disposition de tout intéressé un exemplaire du Règlement Général de Copropriété et des Règlements d'Ordre Intérieur.

Ces exemplaires devront être complétés par les modifications qui seraient apportées à ces Règlements.

ARTICLE 72. — BAUX.

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

ou sur dénonciation des APSS et du conseil

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

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

Les propriétaires auront l'obligation d'aviser, préalablement le Gérant et leur Conseil de Gestion, de la date de départ de leurs locataires et seront de toute façon responsable du paiement de toutes sommes qui pourraient être dues par leurs dits locataires au moment du départ.

ARTICLE 72bis. — REGLEMENTS DE POLICE ET COMMUNAUX

Les propriétaires ou leurs ayants-cause devront satisfaire à toutes les charges de la Ville, de police, de voirie ou de Règlements communaux.

ARTICLE 73. — ASPECT - PUBLICITE.

Aucun autre emblème que les drapeaux belge ou hutois ne peuvent être arborés sans autorisation du Conseil de Gestion propre à chaque groupe ou du Gérant, sauf ce qui sera dit au Règlement d'Ordre Intérieur du Shopping-Center Batta.

Le placement d'affiches annonçant la vente ou la location des biens privatifs est autorisé.

Le Conseil de Gestion propre à chaque groupe et, éventuellement, l'architecte du Complexe devront être consultés préalablement au placement de toute publicité et marquer leur accord par écrit sur les modalités de celle-ci.

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

ARTICLE 74. — ENTRETIEN - PEINTURES - TRAVAUX.

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

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

ARTICLE 75. — RAMONAGE DES CHEMINEES.

Le Gérant devra faire procéder régulièrement au ramonage des cheminées de l'immeuble ; ces frais seront mis à charge de la copropriété générale.

L'occupant de la Résidence utilisant une cheminée devra en aviser préalablement le Gérant.

ARTICLE 76. — PROHIBITIONS ET OBLIGATIONS.

D'une façon générale, les parties communes et plus particulièrement les halls d'entrée, les escaliers, couloirs, paliers, les rampes d'accès aux emplacements pour voitures, le porche d'accès et les aires de manœuvres devront être maintenus libres en tout temps. Il ne pourra y être accroché ni déposé quoi que ce soit, sauf dérogation propre au Shopping-Center Batta.

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers et en général dans toutes les parties communes, y compris le mall, aucun travail de ménage, tels que : brossage de tapis, literies, habits et meubles, cirage de chaussures, etc...

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

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

ARTICLE 77. — USAGE DES APPAREILS COMMUNS.

L'usage des appareils communs généraux, tels que le chauffage, ainsi que de tous appareils établis ou à établir pour l'usage commun de la copropriété générale, sera réglementé par l'Assemblée Générale du Complexe.

L'usage des appareils communs propres, soit au bloc résidentiel, soit au bloc commercial, sera réglementé par l'Assemblée spéciale à ce bloc.

Toutefois, d'une manière générale, l'utilisation des ascenseurs pour les déménagements est absolument interdite.

ARTICLE 78. — USAGE DES GARAGES.

Les propriétaires et usagers des garages devront veiller à effectuer les manœuvres d'entrée et de sortie, avec prudence et lenteur - ces manœuvres étant effectuées sous leur responsabilité civile -. L'avertisseur sonore est interdit et l'appel de phares obligatoire. Ils supporteront, chacun, la réparation des dégradations commises par leurs propres manœuvres.

Il est interdit à tout propriétaire ou usager d'entreposer des matières inflammables.

La masse des copropriétaires de l'immeuble ne sera jamais et en aucun cas, responsable de vols éventuels dans les garages et, en aucun cas, responsable des dégradations provenant de tiers ou même d'occupants, en raison de l'usage du garage ou des manœuvres faites à cet effet ; les utilisateurs des garages ont l'obligation de veiller à la fermeture des portes de leur voitures.

L'emploi des avertisseurs et l'échappement libre sont strictement interdits.

Le garage de scooters et/ou motocyclettes peut être autorisé par le gérant qui veillera à ce que ces véhicules soient entrés et sortis à la main, en vue d'éviter le bruit qui les caractérisent.

Les propriétaires et usagers de garages devront scrupuleusement respecter les mesures qui seraient prises par l'Assemblée Générale ou par le Gérant pour assurer la sécurité des garages et éviter les risques d'incendie ou d'explosions.

Ils devront veiller à ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité des propriétaires de l'immeuble.

Les propriétaires de garage et leurs ayants-cause devront satisfaire à toutes les charges de la Ville, de police et de voirie.

ARTICLE 79. — MODIFICATIONS AU PRESENT REGLEMENT.

Les dispositions contenues dans le statut réel constitué par les articles 1 à 70 ne pourront être modifiées que par décision de l'Assemblée Générale du Complexe, réunissant la totalité des membres et statuant à la majorité d'au moins cinq-sixièmes des voix.

Les dispositions contenues dans le Règlement d'Ordre Intérieur formé par les articles 71 à 80 ci-avant ne pourront être modifiées que par décision de la même Assemblée, mais la majorité simple suffit.

En cas de parité des voix pour le vote d'une résolution, la voix du Président est prépondérante et emporte la majorité.

ARTICLE 80. — DISPOSITIONS GENERALES.

Le présent Règlement Général de Copropriété (statut réel et règlements d'Ordre Intérieur) restera annexé au Statut Immobilier du Complexe avec lequel il forme un tout, dénommé ACTE DE BASE, et il sera transcrit avec lui.

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

Une expédition en sera annexée dans les contrats translatifs de propriété ou de jouissance affectant tout ou partie du Complexe.

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

ARTICLE 81. — FORCE OBLIGATOIRE.

Les articles 1 à 83 constituent le Règlement de copropriét général à l'ensemble du Complexe et le Règlement Généra d'ordre intérieur. De ce fait, ces Règlements sont obligatoire pour tous les propriétaires et/ou occupants de biens privatif dans le Complexe. Toutes ces dispositions leur sont donc ap plicables dans leur intégralité, moyennant ou nonobstant le exceptions, stipulations ou dérogations spéciales expressé ment contenues dans les Règlements spéciaux qui constituen respectivement la troisième et la quatrième partie du présen document.

ARTICLE 82. — ELECTION DE DOMICILE.

Dans chaque contrat, les parties devront faire élection de do micile à Huy ; cette élection de domicile sera attributive d juridiction.

A défaut de faire cette élection, celle-ci sera de plien droi réputée élue dans le Complexe.

ARTICLE 83. — CONNAISSANCE DE CAUSE.

Les propriétaires 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 tou ce qui n'est pas expressément réglé dans le présent acte d base.

b) les droits et obligations résultant des dispositions conte nues dans l'acte de base et qui sont la contrepartie des avan tages et des inconvénients résultant de la copropriété.

règlement d'ordre intérieur du shopping center batta

ARTICLE 84. — DESCRIPTIONS.

descriptions figurent aux articles 4, 5, 7, 8 et 9 du Règle-t Général de Copropriété.

ARTICLE 85. — TELEDISTRIBUTION.

Il est rappelé que l'article 16 du Règlement Général de Copropriété du Complexe est d'application à ce sujet.

ARTICLE 86. — ASSEMBLEE DES COPROPRIETAIRES SPECIALE AU SHOPPING-CENTER BATTA - COMPOSITION.

Cette assemblée est composée de tous les copropriétaires de cet ensemble, considéré isolément.

Elle est souveraine maîtresse de l'Administration en tant qu'il s'agit d'intérêts communs propres au Shopping-Center Batta considéré isolément.

Pour le surplus : l'article 18 du Règlement Général de Copropriété est d'application.

ARTICLE 87. — ASSEMBLEE SPECIALE - FORCE OBLIGATOIRE

emblée spéciale au Shopping-Center Batta oblige, par ses décisions, tous les copropriétaires de cet ensemble, et y compris les absents, les dissidents et les incapables.

ARTICLE 88. — ASSEMBLEE SPECIALE - CONVOCATION.

La première Assemblée spéciale au Shopping-Center sera convoquée par la Société Constructeur. Les suivantes se tiendront, en principe, le premier jeudi du mois de février de chaque année. Si ce jour est férié, l'Assemblée sera reportée au jeudi de la semaine suivante.

Elle se tient aux lieu, jour et heure fixés dans les convocations. Le Président de l'Assemblée, le Gérant du Complexe ou des copropriétaires représentant au moins deux-cinquièmes des quotités spéciales au Shopping pourront également convoquer une Assemblée, dans les conditions définies à l'article 20 du Règlement Général de Copropriété.

Les convocations seront faites dans les mêmes conditions que celles du même article 20, in fine.

ARTICLE 89. — ASSEMBLEE SPECIALE - FONCTIONNEMENT.

L'assemblée ordinaire annuelle désigne un Président et éventuellement deux assesseurs. Ces désignations seront faites à la majorité simple, mais, pour la première Assemblée, la Présidence sera dévolue à ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE.

ARTICLE 90. — ASSEMBLEE SPECIALE - VALIDITE.

L'assemblée spéciale au Shopping-Center Batta ne sera valablement constituée et apte à délibérer que si elle réunit, par présence personnelle ou par représentation, la moitié au moins des quotités en parties communes spéciales au Shopping Center Batta.

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

Cependant, dans les cas spéciaux ou le quorum de présence est fixé aux deux-tiers des quotités spéciales, celui-ci devra toujours être atteint pour que l'Assemblée soit valablement constituée.

Dans tous les cas, pour fixer le quorum, seront décomptées du total des quotités intéressées, celles appartenant à des indivisions ou à des nus-propriétaires ou usufruitiers qui n'auront pas prévu le mandataire unique prévu à l'article 92 ci-après.

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

ARTICLE 91. — ASSEMBLEE SPECIALE - DECISIONS.

Les copropriétaires disposeront d'autant de voix qu'ils possèderont de vingt-millièmes dans les parties communes spéciales au Shopping-Center.

Sauf stipulations d'une majorité spéciale, les décisions seront prises à la majorité simple des membres présents ou représentés.

En cas de parité des voix; celle du Président sera prépondérante.

Les délibérations de l'Assemblée spéciale seront constatées et notifiées dans les mêmes conditions que celles de l'Assemblée Générale du Complexe ainsi que dit à l'article 22 ci-avant.

ARTICLE 92. — ASSEMBLEE SPECIALE - MANDATS.

A l'exception du Gérant, du conjoint du propriétaire, du représentant du grand magasin et de la Société exploitant la station-service, des descendants ou ascendants d'un propriétaire, nul ne peut représenter un copropriétaire s'il n'est pas lui-même propriétaire ou s'il n'est pas investi, par un copropriétaire 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 inexistants à l'égard des autres propriétaires. En cas de discussion entre un copropriétaire et son mandataire sur la portée du mandat, le droit de vote restera suspendu jusqu'à décision définitive.

Les propriétaires indivis, de même que les 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 spéciale.

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

ARTICLE 93. — CONSEIL DE GESTION (Shopping-Center Batta)

Le Conseil de Gestion du Shopping-Center Batta est constitué de quatre membres, dont deux sont élus par le grand commerce et deux par les propriétaires des petits magasins indépendants.

La Présidence du Conseil de Gestion du Shopping-Center reviendra toujours à un délégué désigné par le grand commerce, et ce Conseil statue toujours à la majorité simple des voix.

En cas de parité de celles-ci, la voix du Président sera prépondérante.

Le Conseil de Gestion surveille, pour ce qui concerne le Shopping-Center Batta, la gestion du Gérant, il examine ses comptes, fait rapport à l'Assemblée Spéciale du groupe, ordonne les réparations indispensables mais non urgentes, et veille à ce que les dépenses communes spéciales soient réduites dans la mesure du possible. En cas de nécessité, il peut être appelé par le Gérant à prendre toutes mesures utiles au déroulement de la vie en commun à l'intérieur du Shopping-Center Batta.

ARTICLE 94. — GERANT - ATTRIBUTIONS.

Dans le cadre des attributions précisées à l'article 26 du Règlement Général de copropriété, le Gérant est chargé de la gestion journalière des parties communes au Shopping-Center Batta et constitue l'intermédiaire direct entre les occupants d'une part, le Conseil de Gestion et l'Assemblée Générale d'autre part.

ARTICLE 95. — CHARGES COMMUNES SPECIALES AU SHOPPING-CENTER.

Parmi les charges communes spéciales au Shopping-Center sont rangées - sous réserve de ce qui est dit ci-après - la présente énumération étant exemplative et non limitative :

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

b) les frais d'administration et du Conseil de Gestion du Shopping-Center.

c) les gages des femmes à journée engagées par le Gérant pour le Shopping-Center.

d) les frais de consommation d'eau et d'électricité des compteurs communs ; les frais de chauffage des parties communes spéciales ou particulières.

e) les primes d'assurances suivantes : assurance du Shopping-Center contre les risques d'incendie et risques accessoires dont dégâts des eaux ; assurance responsabilité civile diverses communes spéciales.

f) les frais des ascenseurs, comme dit ci-avant à l'article 50, in-fine.

g) toutes indemnités éventuellement dues par la copropriété du Shopping-Center.

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

i) les frais d'entretien, de conservation, de réparation et de renouvellement afférents aux emplacements pour voitures (enduits, pavements, revêtement du porche d'entrée, de la rampe, des accès et des aires de manœuvres, de la porte à rue ou volet de fermeture.

j) les frais visés sub i) afférents aux appareillages, installations et conduites d'eau et d'électricité desservant les emplacements pour voitures.

k) les primes supplémentaires éventuelles de l'assurance découlant de l'existence des emplacements pour voitures et les primes spéciales à ceux-ci.

l) les frais de nettoyage des emplacements pour voitures, jusqu'à l'accès à la rue, pour un montant à déterminer par le Conseil de Gestion.

m) les consommations d'électricité et d'eau des compteurs spéciaux aux emplacements pour voitures.

n) les frais d'entretien et de réparations des canalisations et robinets desservant lesdits emplacements pour voitures.

Ces charges se répartissent proportionnellement aux droits de chacun des copropriétaires dans la copropriété spéciale ou particulière, sur la base des quotités fixées au tableau sauf ce qui est précisé aux articles 95 bis, 95 ter et 96 ci-après.

ARTICLE 95bis. — NETTOYAGE DES VITRINES.

Les frais relatifs au service de lavage des vitrines privatives des magasins, dans le mall du Shopping-Center Batta, seront répartis proportionnellement au linéaire des vitrages, étant entendu que, pour les propriétaires de mezzanines, ce linéaire devra être multiplié par deux.

ARTICLE 95 ter — CHARGES COMMUNES - REPARTITIONS PARTICULIERES.

Les frais suivants :

- nettoyage et entretien du mall (sub. a) article 95).
- les gages des femmes à journée (sub. c) article 95).
- tous les frais énumérés sub. d) article 95.
- les frais d'ascenseurs énumérés sub f) article 95.

seront répartis entre les propriétaires du Shopping-Center sur la base d'une règle proportionnelle utilisant les quotités communes spéciales au Shopping diminuées de celles relatives aux emplacements de parkings acquis par le grand magasin.

177 = 401

ARTICLE 96. — PARTICIPATION AUX PARKINGS.

250

Le grand magasin est propriétaire privatif de l'ensemble des parkings numérotés de 67 à 295 et de 296 à 467.
Toutefois, il mettra ces parkings à la disposition du susdit Shopping-Center pour les besoins de la clientèle, tant du grand que des petits commerces.

La gestion des parkings ainsi mis à la disposition du Shopping-Center sera exercée par le Conseil de gestion du Shopping. L'assemblée annuelle des copropriétaires, spéciale du Shopping, déterminera la contribution de chacun aux charges financières et d'entretien afférentes à l'ensemble des parkings. Il est d'ores et déjà expressément entendu, en ce qui concerne les propriétaires de petits commerces, que cette contribution sera au minimum de DEUX CENTS FRANCS par mètre carré de surface de vente au sol et par an.

Il est en outre entendu que, pendant les deux premières années d'exploitation du Shopping-Center (celles-ci étant comptées à partir de l'ouverture du grand commerce), la contribu-

72 → 125 53
144 → 242 98
245 → 287 42
293 → 473 180.
actuellement 50 f/m²
373 place

d) les frais de consommation d'eau et d'électricité des comp- s communs ; les frais de chauffage des parties communes ales ou particulières.

e) les primes d'assurances suivantes : assurance du Shopping-Center contre les risques d'incendie et risques accessoires dont dégâts des eaux ; assurance responsabilité civile diverses communes spéciales.

f) les frais des ascenseurs, comme dit ci-avant à l'article 50, in-fine.

g) toutes indemnités éventuellement dues par la copropriété du Shopping-Center.

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

i) les frais d'entretien, de conservation, de réparation et de renouvellement afférents aux emplacements pour voitures (enduits, pavements, revêtement du porche d'entrée, de la rampe, des accès et des aires de manœuvres, de la porte à rue ou volet de fermeture.

j) les frais visés sub i) afférents aux appareillages, installa- et conduites d'eau et d'électricité desservant les emplacements pour voitures.

k) les primes supplémentaires éventuelles de l'assurance découlant de l'existence des emplacements pour voitures et les primes spéciales à ceux-ci.

l) les frais de nettoyage des emplacements pour voitures, jusqu'à l'accès à la rue, pour un montant à déterminer par le Conseil de Gestion.

m) les consommations d'électricité et d'eau des compteurs spéciaux aux emplacements pour voitures.

n) les frais d'entretien et de réparations des canalisations et robinets desservant lesdits emplacements pour voitures.

Ces charges se répartissent proportionnellement aux droits de chacun des copropriétaires dans la copropriété spéciale ou particulière, sur la base des quotités fixées au tableau sauf ce qui est précisé aux articles 95 bis, 95 ter et 96 ci-après.

ARTICLE 95bis. — NETTOYAGE DES VITRINES.

Les frais relatifs au service de lavage des vitrines privatives des magasins, dans le mall du Shopping-Center Batta, seront répartis proportionnellement au linéaire des vitrages, étant entendu que, pour les propriétaires de mezzanines, ce linéaire devra être multiplié par deux.

ARTICLE 95 ter — CHARGES COMMUNES - REPARTITIONS PARTICULIERES.

Les frais suivants :

- nettoyage et entretien du mall (sub. a) article 95).
- les gages des femmes à journée (sub. c) article 95).
- tous les frais énumérés sub. d) article 95.
- les frais d'ascenseurs énumérés sub f) article 95.

seront répartis entre les propriétaires du Shopping-Center sur la base d'une règle proportionnelle utilisant les quotités communes spéciales au Shopping diminuées de celles relatives aux emplacements de parkings acquis par le grand magasin.

ARTICLE 96. — PARTICIPATION AUX PARKINGS.

Le grand magasin est propriétaire privatif de l'ensemble des parkings numérotés de 67 à 295 et de 296 à 467.
Toutefois, il mettra ces parkings à la disposition du susdit Shopping-Center pour les besoins de la clientèle, tant du grand que des petits commerces.

La gestion des parkings ainsi mis à la disposition du Shopping-Center sera exercée par le Conseil de gestion du Shopping. L'assemblée annuelle des copropriétaires, spéciale du Shopping, déterminera la contribution de chacun aux charges financières et d'entretien afférentes à l'ensemble des parkings.
Il est d'ores et déjà expressément entendu, en ce qui concerne les propriétaires de petits commerces, que cette contribution sera au minimum de DEUX CENTS FRANCS par mètre carré de surface de vente au sol et par an.

Il est en outre entendu que, pendant les deux premières années d'exploitation du Shopping-Center (celles-ci étant comptées à partir de l'ouverture du grand commerce), la contribu-

Cet excellent sol N°2

tion des propriétaires de petits magasines sera fixée effectivement et ne varietur au montant susdit de DEUX CENTS FRS.

D'autre part, l'Assemblée spéciale au Shopping-Center pourra décider, si elle le désire de rendre par la suite lesdits parkings payants pour la clientèle du Shopping. Dans ce cas, les rentrées de fonds résultant de ce régime seront versées au compte Shopping-Center Batta de la Gérance, et l'assemblée spéciale du Shopping déterminera l'affectation de la recette, étant entendu que celle-ci couvrira par priorité et sans préjudice à la répartition des charges d'exploitation prévue entre autre aux articles 95 et 95 bis, les charges financières et les amortissements inhérents aux parkings commerciaux.

La contribution définie au présent article subira les fluctuations de l'index des prix de détail du Royaume dans le sens de la hausse ou de la baisse. Le Conseil de gestion du Shopping-Center fixera l'index qui servira de base à ces fluctuations et les pourcentages de variation de l'index et de la contribution.

Passé le délai de deux ans imparti ci-avant, l'Assemblée spéciale au Shopping-Center décidera souverainement des modifications à intervenir dans le forfait fixé.

ARTICLE 97. — OBLIGATIONS PARTICULIERES.

Le présent Règlement n'exempte les propriétaires, occupants ou exploitants du Shopping-Center Batta d'aucune des obligations souscrites par eux en vertu de leurs baux ou de leurs contrats particuliers ou de tous autres règlements ou conventions conclus par eux ou s'imposant à eux, pour autant que ces baux, contrats, règlements ou conventions prémentionnés ne soient pas en contradiction avec le présent règlement d'Ordre intérieur particulier au Shopping Center Batta. En cas de contradiction, c'est toujours le Règlement propre au Shopping-Center Batta qui prime toutes autres conditions particulières, lesquelles devront, le cas échéant, être adaptées au présent.

ARTICLE 98. — MODIFICATIONS.

Le présent Règlement d'Ordre Intérieur, pris dans l'intérêt de tous les occupants, à savoir : propriétaires, locataires, exploitants ou emphytéotes du Shopping-Center pourra être complété ou modifié par l'Assemblée Spéciale au Shopping-Center Batta, statuant à la majorité simple.

Ce Règlement d'Ordre Intérieur n'annule pas, mais complète, ce qui est prévu au Règlement Général de Copropriété du Complexe, et au Règlement Général d'Ordre Intérieur.

Tous les amendements seront notifiés par écrit aux propriétaires et/ou occupants du Shopping-Center Batta.

ARTICLE 99. — RENONCIATION AUX RECOURS.

Les propriétaires, occupants et exploitants du Shopping-Center Batta renoncent mutuellement à tous recours qu'ils pourraient exercer les uns contre les autres du chef de dommages résultant directement ou indirectement d'incendie ou d'explosion, même en cas de négligence, de faute lourde ou de vices affectant les choses dont ils ont la garde.

ARTICLE 100. — USAGES ET REGLEMENTS.

Chaque commerçant, propriétaire ou locataire respectera scrupuleusement les lois, arrêtés et règlements ainsi que les usages relatifs à la police du commerce, et à la loyauté des transactions commerciales. Il devra, en outre, satisfaire à toutes les charges de Ville, de Police et de Voirie.

ARTICLE 101. — DESTINATION DES LOCAUX.

Sans dérogation à l'article 70 du Règlement de copropriété, les locaux du Shopping-Center sont destinés exclusivement à l'exploitation commerciale. Le logement de personnes y est interdit, sauf en ce qui concerne l'occupant de la station-service, lequel aura à sa disposition un appartement, tel qu'il est précisé dans la description du Complexe.

Le Conseil de Gestion pourra exceptionnellement déroger à cette règle dans des cas bien déterminés.

ARTICLE 102. — HEURES D'OUVERTURE.

Les heures d'ouverture sont communes à l'ensemble des magasins et ont été établies comme suit :

- LE SHOPPING CENTER sera ouvert tous les jours, à l'exception des dimanches et jours fériés.
- LE GRAND MAGASIN : de 9 h. à 21 heures.
- LES PETITS MAGASINS au minimum dix heures par jour, à partir de 9 h. et jusqu'à 21 heures.

Exception est faite :

a) pour le Restaurant, à qui autorisation est donnée d'ouvrir les dimanches et jours fériés.

b) pour la Station-Service.

c) pour les magasins numéros : 1, 20, 21 et 30.

La Station-Service et les magasins précités seront tenus de se conformer aux heures d'éclairage du mall, mais auront la faculté de recevoir leur clientèle en-dehors des heures d'ouverture communes à l'ensemble des magasins et en tenant compte de leurs impératifs professionnels.

En ce qui concerne le restaurant, il est précisé :

a) qu'il sera ouvert au public aux mêmes heures que le grand magasin.

b) que l'heure de fermeture pourra se situer en dehors de 21 heures selon les nécessités.

Le Conseil de Gestion du Shopping-Center pourra toujours autoriser certaines dérogations complémentaires lorsque celles-ci seront justifiées par les impératifs commerciaux propres à l'exploitation du Shopping-Center.

Le mall couvert sera accessible au public, tous les jours sans interruption de 9 heures à 22 heures.

ARTICLE 103. — ECLAIRAGE.

Le mall couvert sera éclairé, tous les jours, sans interruption de 9 heures à 22 heures au moyen d'un éclairage normal d'exploitation. En dehors de ces heures, un éclairage d'appoint sera assuré pour y permettre la circulation sans danger.

Les vitrines privatives des petits magasins seront éclairées jusqu'à 22 heures, la présente règle restant applicable même à ceux des magasins qui sont exemptés des heures normales d'ouverture.

ARTICLE 104. — TENUE DU SHOPPING-CENTER.

Aucune activité susceptible d'y troubler l'exploitation normale des commerces dans le Shopping-Center Batta ne sera tolérée en quelqu'endroit que ce soit dudit Shopping.

En conséquence, seront interdits : le colportage, les ventes à la criée, la mendicité et les sollicitations, les discours publics, les meetings, la distribution de tracts, de prospectus et de publications de toutes espèces ainsi que de tous objets quelconques, les réunions et activités de groupe, à l'exception de celles qui seraient en rapport avec l'exploitation commerciale du Shopping-Center ou de celles qui seraient expressément autorisées par le Conseil de Gestion.

Aucun commerçant ne pourra encombrer les voies publiques, les jardins, parkings et autres lieux à usage commun, ni y laisser séjourner un objet quelconque étranger à ces lieux.

Le Gérant aura le droit d'organiser toutes activités de nature à promouvoir le bon renom du Shopping-Center Batta ou à contribuer à de meilleures relations publiques dans le cadre de la promotion commerciale dudit Shopping.

Le Gérant aura le droit de louer à tout tiers des surfaces communes spéciales au Shopping-Center Battat, moyennant des montants à soumettre au Conseil de Gestion du Shopping, pour une durée limitée dans le cadre de la promotion commerciale ou à des fins de manifestations culturelles ou artistiques ou dans un but uniquement commercial. Le produit de cette location constituera une recette commune spéciale au Shopping. Toute activité collective devant se dérouler sur une surface commune sera subordonnée à l'acceptation préalable du Gérant, auprès de qui une demande d'autorisation devra être introduite par écrit au moins quinze jours d'avance.

Toute personne employée ou occupée dans le Shopping-Center Batta portera une tenue adéquate et en tout cas correcte, et fera preuve, vis-à-vis de tiers, d'une courtoisie en rapport avec la bonne réputation du Centre.

ARTICLE 105. — TENUE DES MAGASINS.

Chaque commerçant devra assurer à son magasin une tenue qui concourt à conférer et à maintenir le bon standing du Shop-

ping-Center Batta. Il devra, en outre, toujours offrir des assortiments et des services répondant aux besoins de la clientèle. L'exposition et la vente d'articles sont formellement interdites à l'extérieur des magasins, sauf accord préalable du Conseil de Gestion.

Les postes récepteurs de radio et de télévision, les hauts-parleurs et autres appareils sonores privés sont autorisés; ils devront toutefois être installés de manière telle qu'ils ne puissent être entendus en-dehors des magasins. Ils se conformeront en outre aux stipulations des articles 12 et 15 et Règlement Général de Copropriété.

Par dérogation, il est toutefois prévu qu'après décision prise à cet effet par le Conseil de Gestion, le mall pourrait être sonorisé à l'aide de haut-parleurs dans un but de promotion commerciale. Dans ce cas, les frais de cette installation constitueraient une charge commune spéciale au Shopping-Center et chaque magasin pourrait s'y raccorder.

De même, chaque exploitant devra faire en sorte qu'aucune odeur désagréable n'émane de son magasin ou de ses annexes.

Il est interdit aux copropriétaires, occupants ou locataires de tenir des animaux à l'intérieur du Shopping-Center. Toutefois, mais à titre de simple tolérance, la présence d'un chien, d'un chat ou d'un oiseau sera autorisée pour autant qu'elle n'occasionne aucun trouble dans le Shopping-Center. Le Conseil de Gestion sera seul juge en la matière.

Il est interdit à quiconque de jeter des produits corrosifs ou agglutinants dans les égoûts et les canalisations.

ARTICLE 106. — ENTRETIEN PRIVATIF.

Chaque occupant a l'obligation d'entretenir, à ses frais, les parties privatives qu'il occupe, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur.

Dans le cadre de cette obligation, il effectuera sans retard toutes les réparations et remplacements nécessaires, quelle que soit la cause des détériorations.

Il veillera notamment à ce que la (les) façade(s) de son magasin soi(en)t maintenue(s) en parfait état de propreté et d'entretien.

Les travaux extérieurs de nettoyage et d'entretien seront faits tous les matins avant 9 heures, afin de ne pas gêner la circulation de la clientèle.

Le nettoyage des vitrines ne pourra être effectué que par les exploitants, ou leurs employés, ou par une firme agréée par le Gérant.

Tous ces travaux pourraient être exécutés, le cas échéant, par des firmes spécialisées travaillant pour le compte du Shopping-Center dans son ensemble. Si tel était le cas, tous les occupants ou exploitants auraient l'obligation de recourir aux service de la firme en question et la dépense en résultant constituerait une charge commune spéciale à répartir comme indiqué aux articles 95, 95bis et 95 ter du présent Règlement.

ARTICLE 107. — SUSPENSION D'ACTIVITES.

A l'exception des vacances annuelles, qui constituent une obligation légale, toute suspension de l'activité commerciale dans un local privatif est, en principe, interdite.

Dans le cas de force majeure entraînant une suspension de cette activité, l'éclairage du magasin et le maintien des étalages devront toutefois être assurés.

Le Gérant pourra prendre lui-même, aux frais des intéressés, toutes dispositions utiles pour assurer cet éclairage et il pourra, le cas échéant, utiliser d'office la vitrine à des fins publicitaires conformes à la promotion commerciale du Shopping-Center.

ARTICLE 108. — PUBLICITE - MUTATION DE BIENS.

La vente ou la location de locaux privatifs ne pourra être annoncée à l'intérieur du Shopping-Center qu'à l'intervention du Gérant et à l'aide d'affiches dont celui-ci déterminera le modèle.

L'apposition de toutes autres affiches est interdite, sauf dans le cas où la loi en fait une obligation, et sous réserve des droits que se réserve la Société Constructeur d'établir, d'utiliser elle même, ou de permettre l'utilisation par des tiers des valves publicitaires apposées sur les murs séparant le mall des cages d'ascenseurs résidentiels.

ARTICLE 109. — ORDURES.

Chaque exploitant du Shopping-Center sera tenu de déverser immondices avant 9 heures du matin dans les containers prévus à cet effet.

En dehors des heures prévues pour leur enlèvement, les déchets de toute espèce seront conservés à l'intérieur des locaux privatifs.

Les poubelles ou containers ne pourront, en aucun cas, être traînés sur le sol ; ils devront être, soit portés, soit véhiculés par un chariot muni de roues en nylon ou en caoutchouc.

ARTICLE 110. — SECURITE INCENDIE.

Le grand commerce et le mall étant pourvus d'une protection contre l'incendie, les occupants devront en cas de déclenchement du sprinklage, aviser **immédiatement** le Gérant de l'existence du feu, ou bien lui signaler qu'il s'agit d'un déclenchement accidentel.

Indépendamment de l'installation commune, chaque occupant d'un petit magasin sera tenu de posséder un extincteur individuel par superficie de cent cinquante mètre carrés privatifs occupée par lui. Pour une superficie inférieure à celle précisée ci-avant, chaque magasin devra être pourvu d'un extincteur. Les occupants devront justifier de l'accomplissement de cette obligation à toute réquisition du Gérant ou du Conseil de Gestion du Shopping.

Le Gérant sera chargé, par le Conseil de Gestion du Shopping-Center, de l'achat des extincteurs prévus et, sur décision du même Conseil de Gestion, il conclura tous contrats avec la société d'entretien de ces extincteurs, étant entendu que ces contrats d'entretien constitueront une charge commune spéciale à répartir entre les possesseurs d'extincteurs au prorata des extincteurs possédés.

ARTICLE 111. — SURVEILLANCE.

Des rondes seront effectuées durant chaque nuit, ainsi que les dimanches et jours fériés.

Elles seront assurées, soit par l'intermédiaire d'une Société spécialisée dans ce genre de prestations, soit par personnel spécialement recruté ou désigné à cet effet par le Gérant.

Les frais de ces prestations constitueront une charge commune spéciale, à supporter par chaque propriétaire au prorata de ses quotités communes spéciales dans le bloc commercial du Shopping-Center Batta.

ARTICLE 112. — ENSEIGNES - PUBLICITE.

Sans dérogation aux dispositions prévues à l'article 108 ci-avant, les enseignes ou autre installation publicitaire placées sur des biens privatifs pourront l'être par les différents propriétaires ou exploitants de ces mêmes biens, à la condition que leurs modèles et gabarits soient préalablement approuvés par le Gérant. Toutefois, par dérogation à ce qui précède, l'approbation sera du ressort exclusif des Architectes du Complexe jusqu'à l'agréation définitive de celui-ci.

Le présent article est également applicable aux enseignes privatives empiétant sur le mall.

Toutes les autres enseignes et installations publicitaires (vitrines ou autres) à établir dans les parties communes et les parkings devront être autorisées et agréées dans les mêmes conditions, un droit ou une rémunération pouvant être exigés. Tous refus d'autorisation devra être motivé et justifié par une incompatibilité avec l'esthétique générale ou le standing du Shopping-Center.

Toutes les mesures nécessaires devront être prises par les propriétaires ou exploitants pour qu'aucune enseigne, quelle qu'elle soit, ne présente le moindre danger.

Toute enseigne placée au mépris du présent Règlement ou sans les autorisations requises, pourra être retirée de plein droit par le Gérant, aux frais exclusifs du contrevenant.

Toutes les enseignes extérieures, ainsi que les vitrines, devront demeurées éclairées pendant les heures fixées à l'article 102 par le Gérant, ces heures étant identiques pour tous les magasins.

ARTICLE 113. — OFFICINE PHARMACEUTIQUE - DEROGATION.

Au cas où le magasin portant le numéro 20 du plan détaillé

du mall viendrait à être affecté à l'usage d'une officine pharmaceutique, il est formellement stipulé :

a) l'exploitant de cette pharmacie sera exempté de toute participation active ou passive dans les actions commerciales et publicitaires du Shopping-Center Batta.

b) Il sera interdit au Conseil de gestion ou au Gérant, de faire ou de laisser apparaître, dans toute action commerciale ou publicitaire, l'existence d'une pharmacie dans le cadre du Shopping-Center Batta.

c) Nonobstant les clauses reprises ci-avant sub. a) et b), l'exploitant ou le titulaire de la pharmacie sera tenu d'assumer, sans réserve aucune, toutes autres charges généralement quelconques découlant de l'exploitation, de l'épanouissement et de la promotion commerciale du Shopping-Center Batta, au même titre que tout autre copropriétaire de ce bloc et ce, au prorata des quotités possédées par cet exploitant dans les parties communes spéciales au Shopping-Center.

ARTICLE 113 bis. — EXCLUSIVITES.

Il est expressément réservé, dans le Shopping-Center Batta, au profit des exploitants des commerces ci-après, une exclusivité absolue pour la vente et la distribution de leurs produits, dans les conditions ci-après spécifiées et sans toutefois que cette exclusivité puisse en rien préjudicier aux intérêts du grand commerce :

1) au profit du commerce de taverne-brasserie-buffet froid, une exclusivité pour la vente, la distribution et le débit de boissons alcoolisées, spiritueuses et distillées. Etant entendu que l'exploitation de commerces tels que salon de dégustation, glacier ou autres similaires ne comprenant aucun débit de boissons ne peut être considérée comme concurrentielle au dit commerce.

2) au profit du commerce de chaussures et pantoufles une exclusivité pour le commerce de détail de chaussures et pantoufles pour messieurs, dames et enfants.

Cet exploitant pourra étendre son commerce aux sacs et ceintures de dames à l'exclusion de tous autres articles de maroquinerie. Il est entendu que cette extension ne comprendra, en aucune façon, une exclusivité à pouvoir opposer à l'exploitant d'une maroquinerie dans le Shopping-Center.

Cette exclusivité est consentie pour une durée de deux ans à dater de la mise à disposition du magasin.

ARTICLE 114. — MANUTENTION DES MARCHANDISES.

Les chargements et déchargements de marchandises et de matériel à l'intérieur du mall devront se faire avant dix heures du matin.

Tout l'équipement de manutention et de transport utilisé sur les surfaces communes ne pourra être actionné que manuellement ou électriquement et sera obligatoirement muni de roues en caoutchouc ou en matériau synthétique évitant les griffures.

Le stationnement de véhicules dans les voies d'accès au Shopping-Center ne sera autorisé que le temps nécessaire au chargement et au déchargement, ce temps sera toujours réduit au strict minimum.

ARTICLE 115. — CHAUFFAGE ET CONDITIONNEMENT.

Le chauffage et le conditionnement d'air fonctionneront suivant les directives du Gérant.

Des centrales de chauffe et de conditionnement d'air alimenteront tout le Shopping-Center, soit les parties communes et les parties privatives. L'exploitation du chauffage et du conditionnement sera assuré sous la direction du Gérant et des comptes d'exploitation seront établis suivant un timing précis, et les frais en résultant seront répartis comme indiqué à l'article 47 du règlement général de copropriété.

ARTICLE 116. — MATIERES DANGEREUSES.

Il ne pourra être établi dans le Shopping-Center (parties privatives ou communes) aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres, incommodes ou spécialement inflammables, dont la détention nécessite l'autorisation des autorités compétentes, sauf en cas d'obtention de pareille autorisation et à condition, en outre, que les matières autorisées rentrent dans le

cadre de l'activité normale de commerces de détail ou des services spécialisés du Shopping-Center.

Dans le cas où la détention de pareilles matières par un exploitant entrainerait des pénalités infligées soit par les assureurs soit par les autorités compétentes, ces pénalités seraient à la charge exclusive de l'exploitant responsable.

ARTICLE 117. — EMMENAGEMENTS - DEMENAGEMENTS.

Les emménagements et déménagements dans le Shopping ne pourront être effectués qu'aux jours et heures indiqués par le Gérant et ce, conformément à ce qui est précisé à l'article 114 du Présent Règlement.

A cette fin, le Gérant sera avisé de tout déménagement quinze jours d'avance.

Le Gérant pourra s'opposer au déménagement de tout propriétaire qui n'aurait pas, au préalable, apuré ses comptes.

Les emménagements et déménagements s'effectueront aux risques et périls de celui qui les accompli, lequel devra, le cas échéant, indemniser les autres propriétaires pour les dégâts qu'il occasionnerait.

ARTICLE 118 — TRANSFORMATIONS - TRAVAUX IMPORTANTS.

En cas de travaux dans un local privatif, ceux-ci devront être effectués conformément aux dispositions des articles 12, 14 et 17 du règlement général de copropriété. L'entrée et la sortie des matériaux y afférents devront se faire conformément à l'article 114.

Sauf en cas de nécessité absolue, requérant l'accord préalable et écrit du Gérant, aucun travail de réaménagement, de transformation ou d'entretien important, tant extérieur qu'intérieur, ne sera admis pendant les mois d'octobre, novembre et décembre.

L'intérêt de cette restriction est de présenter au public, pendant ces périodes particulièrement importantes pour la vente, un centre commercial dont l'aspect soit le plus avenant possible.

ARTICLE 119. — PARKINGS - UTILISATION.

Le grand magasin est le propriétaire privatif des parkings; toutefois, il mettra l'ensemble de l'aire de parcage à la disposition de la clientèle du Shopping-Center.

L'attention de chaque propriétaire ou occupant du Shopping-Center est attirée sur le fait que ce parking devra garder en tout temps, et ce dans l'intérêt bien compris de chacun, un caractère essentiellement rotatif et qu'en aucun cas la présence de voitures « ventouses » ne sera admise sur l'aire de parcage.

Toutefois, mais à titre de simple tolérance, il sera permis à chaque propriétaire ou occupant d'un magasin du Shopping de garer son propre véhicule sur l'aire de parcage, à condition cependant qu'une demande écrite préalable ait été introduite trente jours au moins avant la mise en exploitation du magasin.

Cette demande indiquera la marque et le type de la voiture, ainsi que le numéro de la plaque minéralogique de la voiture pour laquelle l'autorisation est demandée.

Suivant les nécessités promotionnelles ou commerciales du Shopping-Center, le Gérant pourra être amené à prier les propriétaires des véhicules visés par le présent article de déplacer momentanément ces véhicules pour libérer au maximum l'aire de parcage.

D'une manière générale, le Gérant sera autorisé à prendre toutes les mesures qu'il jugera nécessaires, de telle manière que l'ensemble du parking commercial puisse être mis à la disposition de la clientèle du Shopping-Center dans les conditions les meilleures.

ARTICLE 120. — DESTINATION DES PARKINGS.

L'aire de parcage ne pourra servir :

a) d'emplacements de stationnement aux occupants de la résidence Comte Basin.

b) de plaine de jeu pour qui que ce soit.

Quoi qu'il en soit, les propriétaires et locataires du Shopping-Center dégagent d'ores et déjà leurs responsabilités pour tou-

te conséquence résultant d'une utilisation non conforme à la présente interdiction.

L'aire de parcage pourra toujours servir aux activités promotionnelles tant du grand commerce seul que du Shopping-Center en général.

Toute utilisation de l'aire de parcage autre que sa destination normale, qui est de servir rotativement au stationnement des véhicules de la clientèle, sera subordonné à une demande d'autorisation à introduire auprès du Gérant et à l'acceptation écrite de celui-ci.

Il est strictement interdit à tout propriétaire, exploitant ou locataire de magasin, ou de parking, d'entreposer des matières inflammables sur l'aire de parcage.

Le stationnement des véhicules dans les accès, rampes et aires de manœuvres du parking, de même que l'emploi des avertisseurs sonores et de l'échappement libre sont rigoureusement prohibés.

Il est interdit de laver quelque véhicule que ce soit sur l'aire de parcage, sauf autorisation écrite préalable du Gérant.

ARTICLE 121. — PARKINGS - RESPONSABILITES GARANTIES.

Les usagers du parking devront veiller à effectuer les manœuvres d'entrée et de sortie avec prudence et lenteur, et ces manœuvres s'exécuteront toujours sous leur responsabilité exclusive. Ils supporteront chacun la réparation des dégradations qu'ils pourraient avoir commises.

Ni le grand magasin, ni la masse des copropriétaires ou locataires du Shopping-Center Batta ne seront jamais, et en aucun cas, tenus pour responsables d'un vol éventuel, de dégradations provenant de tiers ou même d'occupants, en raison de manœuvres sur l'aire de parcage ou, plus généralement de la présence de tiers sur celle-ci.

En cas de manifestations admises sur l'aire de parcage, toutes les assurances nécessaires seront contractée en vue de couvrir les risques usuels en pareil cas.

ARTICLE 122. — DESACCORD - PROCEDURE.

1) En cas de désaccord au sujet de l'interprétation du Règlement d'Ordre Intérieur du Shopping-Center Batta, la question sera d'abord soumise au Conseil de Gestion spécial au Shopping.

2) Au cas où le différend ne serait pas aplani par le Conseil de Gestion du Shopping-Center, il sera soumis à l'Assemblée des copropriétaires spéciale au Shopping-Center, laquelle statuera à la majorité simple des voix.

3) Si le litige susbsite après cette intervention, il sera fait application de l'article 37 du Règlement Général de Copropriété ci-avant.

règlement d'ordre intérieur de la résidence comte basin

ARTICLE 123. — DESCRIPTIONS.

Les descriptions figurent aux articles 4, 5, 7, 8 et 9 du Règlement Général de Copropriété.

ARTICLE 124. — ASSEMBLEE DES COPROPRIETAIRES SPECIALE A LA RESIDENCE COMTE BASIN - COMPOSITION.

Cette assemblée est composée de tous les copropriétaires de cet ensemble, considéré isolément, soit la tour « A » et la tour « B », ainsi que des parkings résidentiels, pour autant qu'il existe des emplacements de parkings vendus sans appartement.

Elle est souveraine maîtresse de l'Administration en tant qu'il s'agit d'intérêts communs propres à la Résidence Comte Basin. Pour le surplus, l'article 18 du Règlement Général de Copropriété est d'application.

ARTICLE 125. — ASSEMBLEE SPECIALE - FORCE OBLIGATOIRE.

L'Assemblée des copropriétaires spéciale à la Résidence Comte Basin, oblige par sa décision, tous les copropriétaires de cet ensemble, y compris les absents, les dissidents et les incapables.

ARTICLE 126. — ASSEMBLEE SPECIALE - CONVOCATION.

La première Assemblée spéciale à la Résidence Comte Basin sera convoquée par la Société Constructeur ; les suivantes se tiendront, en principe, le premier jeudi du mois de mars de chaque année. Si ce jour est férié, l'Assemblée sera reportée au jeudi de la semaine suivante.

Elle se tient aux lieu, jour et heure fixés dans les convocations.

Le Président de l'Assemblée, le Gérant du Complexe ou des copropriétaires représentant au moins deux-cinquièmes des quotités spéciales de la Résidence Comte Basin pourront également convoquer une Assemblée, dans les conditions définies à l'Article 20 du Règlement Général de Copropriété.

Les convocations seront faites dans les mêmes conditions que celles du même article 20, in fine.

ARTICLE 127. — ASSEMBLEE SPECIALE - FONCTIONNEMENT.

L'Assemblée ordinaire annuelle désigne un Président éventuellement deux assesseurs. Ces désignations seront faites à la majorité simple, mais pour la première assemblée, la Présidence sera dévolue à ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE.

ARTICLE 128. — ASSEMBLEE SPECIALE - VALIDITE.

L'Assemblée spéciale à la Résidence Comte Basin ne sera valablement constituée et apte à délibérer que si elle réunit, par présence personnelle ou par représentation, la moitié au moins des quotités en parties communes spéciales à la Résidence.

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

Cependant, dans les cas spéciaux ou le quorum des présences est fixé aux deux-tiers des quotités spéciales, ce quorum devra toujours être atteint pour que l'Assemblée soit valablement constituée.

Dans tous les cas, pour fixer le quorum, seront décomptées du total des quotités intéressées, celles appartenant à des indivisions ou à des nus-propriétaires ou usufruitiers qui n'auront pas prévu de mandataire unique prévu à l'article 92 ci-avant. Il est tenu une feuille des présences, certifiée conforme par le Bureau de l'Assemblée.

ARTICLE 129. — ASSEMBLEE SPECIALE - DECISIONS.

Les copropriétaires disposeront d'autant de voix qu'ils possèderont de quarante-millièmes dans les parties communes spéciales à la Résidence Comte Basin. Sauf stipulation d'une majorité spéciale, les décisions seront prises à la majorité simple des membres présents ou représentés.

En cas de parité des voix, celle du Président sera prépondérante.

Les délibérations de l'Assemblée Spéciale seront constatées et notifiées dans les mêmes conditions que celles de l'Assemblée Générale du Complexe telles que prévues à l'article 22 du Règlement Général de copropriété.

ARTICLE 130. — ASSEMBLEE SPECIALE - MANDAT.

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

Pour le surplus, les alinéas 2, 3 et 4 de l'article 92 du Règlement spécial d'ordre intérieur ci-avant sont d'application.

ARTICLE 131. — CONSEIL DE GESTION (RESIDENCE).

Le Bureau de l'Assemblée Spéciale à la Résidence Comte Basin, à savoir le Président, les deux Assesseurs s'il en existe et le Secrétaire s'il en est désigné un, forment le conseil de gestion de la Résidence Comte Basin.

S'il n'existe pas d'Assesseurs ou de Secrétaire, le Conseil de Gestion sera composé au moins de quatre membres choisis parmi les copropriétaires du bloc résidentiel.

Le Conseil de Gestion surveille, pour ce qui concerne son bloc, la gestion du Gérant, examine ses compte, fait rapport à l'Assemblée spéciale du groupe, ordonne les réparations indispensables mais non urgentes, et veille à ce que les dépenses communes spéciales soient réduites dans la mesure du possible. Le Conseil de Gestion statue toujours à la majorité simple, mais en cas de parité des voix, la voix de son président est prépondérante.

En cas de nécessité, il peut être appelé par le Gérant à prendre toutes mesures utiles au déroulement de la vie en commun à l'intérieur de la Résidence.

ARTICLE 132. — CHARGES COMMUNES SPECIALES A LA RESIDENCE.

Parmi les charges communes spéciales à la Résidence Comte Basin, 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 spéciales à la Résidence.

b) les frais d'administration et du Conseil de Gestion de la Résidence.

c) les gages des femmes à journée, ou de toutes autres personnes engagées par le Gérant pour assurer l'entretien et la conservation de la Résidence.

d) les frais de consommation d'eau et d'électricité des compteurs communs ; les frais de chauffage des parties communes spéciales ou particulières.

e) les frais d'ascenseurs comme il est dit à l'article 50, ci-avant du Règlement Général de co-propriété.

f) les primes d'assurances suivantes : assurance de la Résidence contre les risques d'incendie et les risques accessoires, tel que le dégât des eaux ; l'assurance en responsabilité civile de quelque nature qu'elle soit et toutes autres assurances communes, spéciales ou particulières à la Résidence.

g) toutes indemnités éventuelles dues par la copropriété de la Résidence.

h) tous impôts, taxes et charges susceptibles de frapper les choses communes ou particulières.

Ces charges se répartissent proportionnellement aux droits des copropriétaires dans la copropriété spéciale ou particulière, et sur la base des quotités fixées au tableau de l'article 28 du Statut Immobilier.

ARTICLE 133. — CHARGES COMMUNES SPECIALES AUX PARKINGS RESIDENTIELS.

Les charges ci-après seront réparties proportionnellement aux droits des seuls propriétaires d'emplacements pour voitures sur la base du tableau des quotités spéciales ou particulières les concernant et figurant au tableau de l'article 28 du Statut Immobilier.

a) les frais d'entretien, de conservation, de réparation et de renouvellement afférents aux emplacements pour voitures (enduits, pavements, revêtement du porche d'entrée, de la rampe, des accès et des aires de manœuvres, de la porte à rue ou volet de fermeture.

b) les frais visés sub. a) afférents aux appareillages, installations et conduites d'eau et d'électricité desservant les emplacements pour voitures.

c) les primes supplémentaires éventuelles de l'assurance de l'immeuble, découlant de l'existence des emplacements pour voitures et les primes spéciales à ceux-ci.

d) les frais de nettoyage des emplacements pour voitures, de la rampe d'accès et des aires de manœuvres, jusqu'à l'accès à la rue, pour un montant à déterminer par le Conseil de Gestion.

ARTICLE 134. — OBLIGATIONS PARTICULIERES.

Le présent Règlement n'exempte pas les propriétaires ou occupants de la Résidence Comte Basin d'aucune obligation souscrite par eux en vertu de leurs baux ou de leurs contrats particuliers ou de tous autres règlements ou conventions conclus par eux ou s'imposant à eux, pour autant que ces baux, contrats, règlements ou conventions prémentionnés ne soient pas en contradiction avec le présent Règlement d'Ordre Intérieur particulier à la Résidence Comte Basin.

En cas de contradiction, c'est toujours le Règlement propre à la Résidence Comte Basin qui prime toutes autres conditions particulières, lesquelles devront, le cas échéant, être adaptées au présent.

ARTICLE 135. — MODIFICATIONS.

Le présent Règlement d'Ordre Intérieur, pris dans l'intérêt de tous les occupants, à savoir : propriétaires, locataires ou emphytéotes de la Résidence Comte Basin pourra être complété ou modifié par l'Assemblée Spéciale à la Résidence Comte Basin statuant à la majorité simple des voix.

Ce Règlement d'ordre intérieur n'annule pas, mais complète, ce qui est prévu au Règlement Général de Copropriété du Complexe et au Règlement Général d'Ordre Intérieur.

Tous les amendements seront notifiés par écrit aux propriétaires et/ou occupants de la Résidence Comte Basin.

ARTICLE 136. — RENONCIATION AUX RECOURS.

Les propriétaires et/ou occupants de la Résidence Comte Basin renoncent mutuellement à tous recours qu'ils pourraient exercer les uns contre les autres du chef de dommages résultant directement ou indirectement d'incendie ou d'explosion, même en cas de négligence, de faute lourde ou de vices affectant les choses dont ils ont la garde.

ARTICLE 137. — DESTINATION DES LOCAUX.

Sans dérogation à l'article 70 du Règlement Général de Copropriété, les locaux de la Résidence Comte Basin sont destinés à servir d'habitation résidentielle ou à l'usage mixte d'habitation résidentielle et d'exercice d'une profession comme indiqué à l'article 70 ci-avant.

Il ne pourra être toléré dans la partie résidentielle du Complexe :

1) aucun établissement insalubre, dangereux ou incommode.
2) aucun établissement industriel ou atelier de quelque nature que ce soit ; aucun entrepôt de marchandises.
3) aucun établissement qui, par le bruit, l'odeur ou les émanations, pourrait nuire aux occupants de la Résidence.
4) aucun moteur à l'intérieur des locaux privatifs qui ne serait pas déparasité.
5) aucune pension de famille, aucune location par des professionnels d'appartements meublés et débit de boissons quelconques.
6) aucune réunion publique ou syndicale.
7) aucun bureau de perception d'imposition.
8) aucun professorat de chant, d'instruments de musique, de danse.
9) aucun institut de culture physique ou de gymnastique.
10) aucun Consulat, sauf décision de l'Assemblée spéciale à la Résidence.

En principe, rien ne s'oppose à ce que deux ou plusieurs professions de même nature soient exercées dans le Complexe.

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

ARTICLE 138. — OCCUPATION.

Les copropriétaires, leurs locataires, les domestiques et autres occupants de la Résidence devront toujours habiter celle-ci bourgeoisement et honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de « bon père de famille ».

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de la Résidence ne soit pas troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service, de leurs locataires ou de leurs visiteurs. Ils ne pourront faire, ni laisser faire aucun bruit anormal ; l'emploi des instruments de musique et, notamment, des appareils de radio et de télévision, est autorisé, mais les occupants qui les font fonctionner seront tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants de la Résidence et cela, quel que soit le moment du jour ou de la nuit et ce, en tenant compte des stipulations des articles 12 et 15 du Règlement Général de Copropriété.

S'il était usage d'appareils électriques, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant les parasites et autres vibrations ou les atténuant fortement, de telle manière qu'ils n'influent pas la bonne réception radiophonique, conformément à l'article 70 du Règlement Général de Copropriété.

Chaque bien privatif de la Résidence ne peut être occupé que par les personnes d'une même famille, leurs hôtes et leurs domestiques.

ARTICLE 139. — ANIMAUX - BRUITS.

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 et pour autant que ces animaux ne troublent pas la tranquillité ou le repos des autres occupants de la Résidence.

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

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

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

ARTICLE 140. — ENTRETIEN PRIVATIF.

Chaque occupant à l'obligation d'entretenir, à ses frais, les parties privatives qu'il occupe, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur.

Dans le cadre de cette obligation, il effectuera sans retard toutes les réparations et remplacements nécessaires, quelle que soit la cause des détériorations.

Il veillera notamment à ce que la ou les façades de son appartement soient maintenues en parfait état de propreté et d'entretien.

ARTICLE 141. — PUBLICITE.

Dans la Résidence, les propriétaires ou occupants ne pourront, en aucun cas, mettre aux fenêtres en façade ni enseignes, ni réclames, ni garde-manger, linge au autres objets. Plus particulièrement, il est interdit de sécher du linge aux fenêtres en façade.

Toutefois, le placement d'affiches annonçant la vente ou la location de biens privatifs est autorisé, moyennant respect de l'article 73 ci-avant du Règlement Général d'ordre intérieur, alinéas 3 et 4.

ARTICLE 142. — PLAQUES PROFESSIONNELLES.

Par dérogation à l'article précédent, tout occupant à titre professionnel pourra apposer une plaque d'un modèle uniforme dans le hall d'entrée, ou bien en façade à l'entrée du hall.
Des plaques porte-noms ou porte-firmes d'un modèle unique

à a[illegible], par l'Architecte (avant la réception définitive) pourront également être placés, éventuellement, à l'entrée de chaque bien privatif.

ARTICLE 143. — OBLIGATIONS - PROHIBITIONS.

Les parties communes d'une façon générale, notamment les halls d'entrée, les escaliers, couloirs, paliers, les rampes d'accès aux emplacements pour voitures, le porche d'accès et les aires de manœuvres devront être maintenus libres en tout temps.

Le stationnement des vélos y est interdit, les voitures d'enfants devront être remisées dans les locaux prévus à cet effet.

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

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

Les copropriétaires ont l'obligation de placer des humidificateurs sur les radiateurs de leurs biens privatifs de façon à maintenir la meilleure hygrométrie possible dans leurs locaux et d'éviter ainsi un travail anormal des parquets et menuiseries [illegible] l'assèchement de l'air.

ARTICLE 144. — BAUX DE PARKINGS.

Les baux consentis par les propriétaires de garages doivent contenir une clause spéciale portant que le bien loué doit être affecté uniquement à des véhicules privés, à l'exclusion de camion, camionnettes, voitures de livraison et, en général de tout véhicule à caractère utilitaire; 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 bénéfice du bail, aux torts et griefs du titulaire et l'expulsion immédiate de celui-ci.

ARTICLE 145. — DESACCORD - PROCEDURE.

1) En cas de désaccord au sujet de l'interprétation du Règlement d'Ordre Intérieur Résidentiel, la question sera d'abord soumise au Conseil de Gestion Résidentiel.

2) Au cas où le différend ne serait pas aplani par le Conseil de Gestion Résidentiel, il sera soumis à l'Assemblée des copropriétaires spéciale au bloc résidentiel, laquelle statuera à la majorité simple des voix.

3) Si le litige subsiste après cette intervention, il sera fait application de l'article 37 du Règlement Général de copropriété ci-avant.

ié lume 3767 numéro 29 et volume 3784 numéro 2.

— ssiette de l'ancienne rue Daniel.

ir la posséder de temps immémorial.

TICLE 3. — DECLARATION D'INTENTION.

CHITECTURE ET ESTHETIQUE a formé le projet d'ériger le terrain prédécrit, après démolition des constructions itantes, le tout à ses frais, risques et périls et sous son en- e responsabilité, en vue de réalisations ultérieures, un com- xe immobilier régi par l'article 577 bis du Code Civil, rela- à la division horizontale de la propriété et à l'indivision ée et permanente.

Complexe immobilier comprendra :

n ensemble de petits magasins, un restaurant, un ensemble parkings, un grand magasin de type « magasin à rayons tiples » et/ou « supermarché », ainsi que station-service et o-center, le tout formant un ensemble de type « Shopping- ter », appelé « SHOPPING CENTER BATTA ».

eux tours résidentielles à appartements multiples, avec ensemble d'emplacements de parkings, le tout appelé « RE- COMTE BASIN » et dont la description sera reprise n

ns le présent acte et ses annexes, les mots :

Le Complexe » désigne l'ensemble résidentiel et commer

La Résidence » désigne la seule partie constituée par les s « A » (amont) et « B » (aval), chacune avec ses parties essoires.

Le Shopping-Center » désigne la seule partie commerciale stituée par le grand magasin, les petits magasins, le res- rant, les stations-service, l'auto-center et leurs accessoires.

VILLE déclare affecter les terrains prédésignés suivant la sion qui en sera opérée ci-après, pour les besoins du com- xe à construire, à titre de parties communes de celui-ci, de nière telle que ces terrains soient effectivement placés s le régime de l'indivision permanente et de la copropriété ée et soient subdivisés en fractions indivises destinées à enir l'accessoire indispensable des divers éléments priva- du complexe.

ARTICLE 4. — AUTORISATION DE BATIR. — PLANS.

ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE a fait dresser les plans du Complexe par Messieurs les Architectes Paul COPAYE, Serge RORIVE et Jean SIMONIS à Liège.

Ces plans ont recueilli l'approbation des services compétents de la Ville de Huy en date du quatorze février mil neuf cent septante.

La photocopie de ce permis de bâtir restera ci-annexée.

ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE dépose, pour être annexées au présent acte, des copies des plans d'exécution, étant :

F 1 : l'implantation du complexe.
F 2 : 1) les sous-sols à front de quai
2) le rez-de-chaussée à front de quai
3) le premier étage à front de quai.
4) la toiture à front de quai.
5) les étages-types.
F 3 : 1) le sous-sol du grand magasin
2) le rez-de-chaussée du grand magasin.
3) l'étage du grand magasin.
4) la toiture du grand magasin.
F 4 : l'auto-center et les rampes de parkings.
F 5 : les coupes AA à HH.
F 6 : les façades.

ARTICLE 5. — DESCRIPTION DU COMPLEXE.

A. - GENERALITES.

I. - Le terrain constitue une partie commune générale au Complexe.

II. - L'ossature du Complexe est subdivisée en deux parties communes :

a) est partie commune générale au Complexe, la partie de l'ossature reprise aux plans sur les feuilles de la série 2, complète.

b) est partie commune spéciale au Shopping-Center, la partie de l'ossature reprise aux plans de la série 3, complète et du plan numéro 4.

III - Il résulte des plans ci-annexés que le complexe comprendra :

a) des parties privatives destinées à devenir propriétés privées.

b) des parties communes générales au Complexe, destinées à la copropriété de l'ensemble du Complexe.

c) des parties communes spéciales à la Résidence, soit tours « A » et « B » ensemble, destinées à la copropriété du seul ensemble résidentiel.

d) des parties communes particulières à la Tour « A » destinées à la copropriété de cette seule tour.

e) des parties communes particulières à la Tour « B » destinées à la copropriété de cette seule tour.

f) des parties communes spéciales au Shopping-Center destinées à la copropriété du seul ensemble commercial.

Ces parties se disposent comme suit :

B. - EN SOUS-SOL

1. - des parties communes générales au Complexe.
- le local contenant la cabine à haute et à basse tensions.
- le local de commande des pompes de refoulement des eaux.
- l'escalier d'accès à la centrale de chauffe et sa cage.
- le bassin de retenue des eaux et ses pompes.
- les vides ventilés et le caniveau général (gaine).
- les locaux « groupe de pulsion ».
- la cave numéro 23 à l'usage de la conciergerie.

2. - Des parties communes spéciales à la Résidence.
- l'aire de manœuvre pour voitures et son volet d'accès.

3. - Des parties communes particulières à la Tour « A ».
- le silo vide-ordures et sa cave.
- la cage d'escalier et ses escaliers.
- la cabine d'ascenseur et la cage.
- les gaines et canalisations diverses.
- la chambre de détendeurs de gaz.

4. - Des parties communes particulières à la Tour « B ».
- qui sont les mêmes que celles de la tour « A ».

5. - Des parties communes spéciales au Shopping-Center.
- les cages d'ascenseurs et leurs cabines.
- la cage d'escalier et les escaliers.
- l'aire de manœuvre pour voitures.
- les rampes d'accès vers le niveau rez-de-chaussée et leurs accès.
- les gaines et réseaux et leurs canalisations.

6. - Des parties privatives afférentes à la Résidence (Tours « A » et « B »).
- les caves numérotées de 1 à 42 et de 44 à 90.
- les emplacements « parkings » numérotés de 2 à 51 et de 54 à 66.

7. - Des parties privatives afférentes au Shopping-Center.
- les emplacements «parkings» numérotés de 67 à 295.
- le local de conditionnement.
- l'îlot de pompes et son aire de circulation, le bureau, le débarras et le W.C. y attenant.
- la cave numéro 43 destinée au magasin portant le numéro 30 au rez-de-chaussée.

C. - AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE.

1. - Des parties communes générales au Complexe.
- la centrale de chauffe (local technique).
- la galerie extérieure entre les deux entrées du mall.

2. - Des parties communes spéciales au Shopping-Center.
- le mall et ses accès, entrées rampes et escaliers portes de fermeture.
- les bacs à fleurs et les bancs.
- les cages d'ascenseurs et leurs cabines.
- les escaliers et leur cage.
- la rampe d'accès au premier étage venant du mall.
- la rampe d'accès pour voitures venant de la station-service et allant au premier étage des parkings.

3. - Des parties communes particulières à la Tour « A ».
- la porte d'entrée, le hall et son sas.
- la cage d'escalier et les escaliers.
- la cage d'ascenseur et la cabine.
- les gaines et canalisations.

4. - Des parties communes particulières à la Tour « B ».
- qui sont les mêmes que celles de la Tour « A ».

5. - Des parties privatives au Shopping-Center.
- des petits commerces répartis sur la surface des magasins numérotés de 1 à 30.
- un grand commerce : les locaux de vente, les cages d'escalier vers le premier étage et les escaliers.

- une station-service comprenant : bureau, îlot de pompes et son aire de circulation, atelier, vestiaire, W.C., lavo-matic et son aire de circulation.
- un auto-center
- l'escalier allant à l'appartement privatif et sa cage.

D. - AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE.

1. - Des parties communes générales au Complexe.
- le vide du local technique.

2. - Des parties communes spéciales au Shopping-Center.
- le vide du mall
- la galerie d'accès au restaurant et la rampe d'accès venant du mall.
- les cages d'ascenseurs et leurs cabines.
- les escaliers et leur cage.
- la rampe d'accès aux parkings et l'aire de manœuvre pour voitures.

- Des parties communes particulières à la Tour « A ».
- la cage d'ascenseur et la cabine
- la cage d'escalier et les escaliers.
- les gaines et canalisations.

- Des parties communes particulières à la Tour « B », qui sont les mêmes que celles de la Tour « A ».

- Des parties privatives au Shopping-Center.
- les mezzanines des magasins numérotées de 1 à 18
- le restaurant et ses annexes
- les bureaux et annexes du grand commerce.
- des parkings numérotés de 295 à 469
- un appartement à l'usage du gérant de la station-service et ses accès

- AU NIVEAU DES TOITS DU SHOPPING-CENTER.

Les parties communes spéciales au Shopping-Center, avec activités ci-après traitées, y compris les cabanons des ascenseurs du Shopping-Center et toutes autres installations techniques s'y rattachant.

- AU NIVEAU DES ETAGES UN A ONZE INCLUS DE LA TOUR « A » PROPREMENT DITE (amont)

Des parties communes particulières à la Tour « A ».
- le vide technique entre le premier étage et la toiture du Shopping-Center.
- la cage d'ascenseur et sa cabine.
- la cage d'escalier, ses escaliers et les paliers.
- les gaines pour canalisations diverses et le vide-ordures
- les portes palières coupe feu, à chaque niveau.

2. - Des parties privatives étant par niveau.

Trois appartements équipés, composés comme dit ci-après, soit :

1° a) un appartement type B1 à gauche sur le plan, comprenant : un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, deux chambres à coucher, un dégagement, une armoire-vestiaire, un débarras, un W.C., une salle de bains et balcon.

b) un appartement type B2 à droite sur le plan, comprenant : un hall, un séjour, une cuisine, deux chambres à coucher, un dégagement, une armoire-vestiaire, un débarras, un W.C., une salle de bains et balcon.

c) un appartement type A1 à l'arrière sur le plan, comprenant : un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, un dégagement, une armoire-vestiaire, une armoire, un W.C., un débarras, une salle de bains, une chambre et balcon.
soit :

2° a) un appartement type B1 à gauche sur le plan, comprenant : un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, deux chambres à coucher, un dégagement, une armoire-vestiaire, un débarras, un W.C., une salle de bains et balcon.

b) un appartement de type C1 à droite sur le plan, comprenant : un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, un dégagement, un débarras, un W.C., une salle de bains, une armoire-vestiaire, trois chambres à coucher, balcon.
Il est entendu que cet appartement peut être transformé en un appartement de deux chambres à coucher dont le séjour serait d'une superficie plus grande et dénommé B1.

c) un appartement de type A2, à l'arrière sur le plan, comprenant : un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, une salle de bains, une chambre à coucher et balcon.

C. - AU NIVEAU DE L'ETAGE TECHNIQUE SOIT AU DOUZIEME ETAGE EN RETRAIT DE LA TOUR « A » PROPREMENT DITE (amont)

- parties communes particulières à la Tour « A »,
de ... er d'accès,
le canon de l'ascenseur avec sa machinerie,
le local et les gaines pour canalisations diverses, chutes, conduits de fumée et autres.
Les toitures des terrasses avant, arrière, gauche et droite, leur ossature en béton et leur isolation, le ou les anneaux pour palans de déménagement ou bien le ou les potences de déménagement, l'étanchéité,
les portes palières coupe-feu.

- Des parties privatives étant - à droite et à gauche du canon.

à droite : un appartement de type A4 comprenant : séjour, accard, cuisine, un dégagement, une chambre à coucher, une salle de bains et terrasse.

à gauche : un appartement de même type qu'à droite, mais dénommé type A3.

Les appartements pourront être modifiés suivant les impératifs de la vente.

NIVEAU DE LA TOITURE COUVRANT LE DOUZIEME TECHNIQUE DE LA TOUR « A »

Les parties communes particulières à la Tour « A » étant la toiture de la tour avec son ossature en béton, son accès et ses conduits, les escaliers de cheminées et des gaines, les réservations des eaux de pluie avec leurs accessoires, les évacuations, antennes collectives de radio et de télévision, l'étanchéité, les potences de déménagement.

AU NIVEAU DES ETAGES UN A ONZE INCLUS DE LA TOUR « B » PROPREMENT DITE (av. I)

- Des parties communes générales au Complexe
le local à usage de concierge étant un appartement de type A1, au premier étage.

- Des parties communes particulières à la Tour « B »

le vide technique entre le premier étage et la toiture non occupé-locataires,
la cage d'ascenseur et la cuvette,
la cage d'escalier et ses escaliers et les paliers,
les gaines pour canalisations diverses et le vide-ordures,

- les portes palières coupe-feu à chaque niveau.

2. - Des parties privatives étant par niveau (à l'exception d'un appartement de type A1 au premier étage)

Deux ou trois appartements équipés, composés comme dit ci-après, soit :

1° a) un appartement de type B1 à gauche sur le plan, comprenant : un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, deux chambres à coucher, un dégagement, une armoire vestiaire, un débarras, un W.C., une salle de bains, balcon.

b) un appartement de type B2 à droite sur le plan, comprenant : un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, deux chambres à coucher, un dégagement, une armoire-vestiaire, un débarras, un W.C., une salle de bains, balcon.

c) un appartement de type A1, à l'arrière sur le plan, comprenant : un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, un dégagement, une armoire-vestiaire, une armoire, un W.C., un débarras, une salle de bains, une chambre et balcon.

soit :

2° a) un appartement de type B1 à gauche sur le plan comprenant : un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, deux chambres à coucher, un dégagement, une armoire-vestiaire, un débarras, un W.C., une salle de bains et balcon.

b) un appartement de type C1 à droite sur le plan, comprenant : un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, un dégagement, un débarras, un W.C., une salle de bains, une armoire vestiaire, trois chambres et balcon.

Il est entendu que cet appartement peut être transformé en un appartement de deux chambres dont le living serait d'une plus grande superficie, dénommé E1 comme ci-avant.

c) un appartement de type A2, à l'arrière sur le plan comprenant : un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, une salle de bains, une chambre et balcon.

soit :

3° a) un appartement de type C2 à gauche sur le plan, comprenant : un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, un dégagement, un débarras, un W.C., une armoire vestiaire, un hall de nuit, une salle de bains, trois chambres à coucher, une salle de douches, balcon.

un appartement de type C3 à droite sur le plan, comprenant : un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, un dégagement, un débarras, un W.C., une armoire-vestiaire, un hall de nuit, une salle de bains, trois chambres à coucher, une salle de douches, balcon.

J. - AU NIVEAU DE L'ETAGE TECHNIQUE SOIT AU DOUZIEME ETAGE EN RETRAIT DE LA TOUR « B »

1. - Des parties communes particulières à la tour « B »

- l'escalier d'accès,
- le cabanon de l'ascenseur avec sa machinerie,
- le local et les gaines pour canalisations diverses, chutes, conduits de fumée et autres,
- les toitures de terrasses avant, arrière, gauche et droite avec leur ossature en béton et leur isolation, le ou les anneaux pour palans de déménagement ou bien le ou les potences de déménagement, l'étanchéité,
- les portes palières coupe-feu.

2. - Des parties privatives étant : à droite et à gauche du cabanon.

a) à droite : un appartement de type A4 comprenant : séjour, [illegible] cuisine, un dégagement, une chambre à coucher, une salle de bains et terrasse.

b) gauche : un appartement de même type dénommé A3.

Ces appartements pourront être modifiés suivant les impératifs de la vente.

K. - AU NIVEAU DE LA TOITURE COUVRANT LE DOUZIEME ETAGE TECHNIQUE DE LA TOUR « B »

Des parties communes particulières à la tour « B » étant la toiture de la tour avec son ossature en béton, son accès et son isolation, les souches des cheminées et des aérs, les réceptions des eaux de pluie avec leurs accessoires, les éventuelles antennes collectives de radio et de télévision, l'étanchéité, les potences de déménagement.

ARTICLE 6. - REMARQUES DIVERSES.

Il les superficies des biens privatifs ci-avant sont calculées [illegible] en axes des murs mitoyens et seront précisées dans les actes individuels de ventes privatives.

b) les meubles d'équipement figurent sur les plans des appartements à titre simplement documentaire.

c) en principe, une cave sera rattachée à chacun des biens privatifs, mais ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE se réserve le droits de ne pas en attribuer à certains biens privatifs ou d'en attribuer plusieurs à un bien privatif ou un certain nombre pour les besoins communs.

Aucune quotité particulière dans la copropriété n'est attribuée aux caves privatives qui dependent du bien auquel elles sont rattachées et dont elles font partie intégrante. En conséquence, l'affectation de plusieurs caves ou la non affectation de caves à un bien privatif ne modifie en rien la quotité en copropriété du bien privé de cave ou doté de plusieurs caves.

Il est précisé que la dimension, la disposition et la numérotation des caves pourront en tout temps être modifiées en fonction des exigences propres à la construction et aux aménagements.

ARTICLE 7. - SECURITE CIVILE INCENDIE

Des abris seront constitués par les caves et les locaux vide-ordures de la Résidence Comte Basin ; des portes étanches et des sorties de secours seront aménagées en temps opportun. ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE s'engage à prendre toutes les précautions prescrites par les Règlements administratifs actuellement en vigueur concernant la protection contre les risques d'incendie et en ce qui concerne la Résidence étant entendu qu'en ce qui concerne les impératifs d'exploitation commerciale, ils seront de la responsabilité exclusive de l'exploitant et/ou occupant.

ARTICLE 8. - VARIANTES.

Il est à observer que les appartements ne pourront faire l'objet de diverses variantes, fait de demandes des acquéreurs et que les modifications prévues ci-dessus sont celles des biens privatifs normaux, c'est à dire, celles qui sont prévues théoriquement par la Société Constructeur, sous réserve des modifications à la consistance des biens qui seront apportées au fur et à mesure des ventes, pour répondre

Acte modificatif

L'AN MIL NEUF CENT SEPTANTE, le onze septembre.

Devant Maître **François GILMANT**, Notaire à HUY.

Ont comparu :

D'UNE PART :

LA VILLE DE HUY, ici représentée par ses représentants légaux :

1° — Monsieur **Fernand PARMENTIER**, licencié en sciences commerciales, Vice-Président du Sénat, demeurant à Huy, Ch. de Liège, numéro 105.

2° — Monsieur Jean REITERS, avocat honoraire, demeurant à Huy, avenue Godin Parnajon, Secrétaire communal.

Agissant ainsi qu'il est dit à l'acte de base reçu par le Notaire soussigné, le vingt-quatre avril écoulé, transcrit au bureau des hypothèques de Huy le huit mai mil neuf cent septante volume 6054 numéro 1, et en outre en vertu d'un arrêté royal d'approbation donné à Mortil (Espagne), le vingt-neuf juillet mil neuf cent septante, dont une expédition restera ci-annexée.

ET D'AUTRE PART :

La Société Anonyme « ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE », ayant son siège social à Liège, Boulevard d'Avroy, numéro 87, inscrite au Registre du Commerce de Liège sous le numéro 38.335, constituée par acte reçu par Maîtres Léon JOACHIM et Adolphe DETIENNE, notaires à Liège, en date du vingt-trois avril mil neuf cent soixante-quatre, publié aux annexes du Moniteur Belge du neuf mai suivant, sous le numéro 12.121; dont les statuts ont été modifiés par acte avenu devant Maître Léon JOACHIM, notaire à Liège en date du vingt-cinq septembre mil neuf cent soixante-sept et publié aux annexes du Moniteur Belge du treize octobre de la même année sous le numéro 2268-3, et dont les statuts ont été modifiés en dernier lieu par acte de Maître Michel KLEINERMANN, notaire à Liège, en date du vingt-huit juin mil neuf cent soixante-huit et publié aux annexes du Moniteur Belge du vingt juillet de la même année sous le numéro 2272-1 ;

Ici représentée par :

1° — Monsieur **André LANDURCY**, administrateur de société, demeurant à Liège, Quai de Rome, numéro 48.

2° — Monsieur **Hubert RASKIN**, administrateur de société, demeurant à Grivegnée, rue de Herve, numéro 524.

agissant en qualité d'administrateurs-délégués de la société susdite, nommés à ces fonctions aux termes de l'article dix-neuf des statuts sociaux et agissant en leur qualité d'administrateurs en vertu de l'article dix-neuf des dits statuts sociaux.

LESQUELS Nous ont requis d'acter les modifications qu'ils sont déterminés à opérer à l'acte de base reçu le vingt-quatre avril écoulé, prémentionné, et ce, comme suit :

1. - AU STATUT IMMOBILIER

les modifications suivantes sont apportées :

ARTICLE 3. — DECLARATION D'INTENTION.

Après les mots : « Ce complexe immobilier comprendra » : le texte de l'alinéa a) devient :

a) un ensemble de petits magasins, un restaurant, un ensemble de parkings, un vaste hall à usage de magasin à rayons multiples et/ou supermarché et/ou toutes autres formes d'exploitation relevant de la distribution intégrée, dénommés ci-après « GRAND MAGASIN », ainsi que station-service et un local dénommé « auto-center » formant un ensemble de type « SHOPPING-CENTER », appelé « SHOPPING-CENTER BATTA ».

Le local dénommé auto-center pourra être destiné à toutes fins commerciales, suivant les impératifs de la vente.

ARTICLE CINQ. — DESCRIPTION DU COMPLEXE.

B. - EN SOUS-SOL.

5. - Des parties communes spéciales au Shopping-Center.

- les gaines et réseaux et leurs canalisations.

2. - Des parties communes particulières à la Tour « A ».

Supprimer le premier élément de cette description.
Les autres éléments repris à l'acte de base sous 1. - étant maintenus sous numéro 2. -

3. - Des parties privatives étant par niveau :

Seule la numérotation 2. - est changée en 3. -

I. - AU NIVEAU DES ETAGES UN A ONZE INCLUS DE LA TOUR « B » PROPREMENT DITE (Aval).

1. - Des parties communes générales au Complexe.

Y ajouter :

- le vide technique entre le premier étage et la toiture du Shopping-Center. Cette phrase est à supprimer des parties communes particulières à la Tour B.

ARTICLE 6. — REMARQUES DIVERSES.

Y ajouter les alinéas ci-après, in fine :

d) les locaux dénommés «GRAND COMMERCE» ou « GRAND MAGASIN » pourront être divisés en plusieurs entités, soit par vente, location, concession, emphytéose ou autres modes quelconques.

e) Les appartements de type A3 et A4 au niveau du douzième étage dénommé étage technique, dans les tours A et B pourront être modifiés dans le sens d'une extension ou d'une diminution de superficie privative et ce, suivant les impératifs de la vente, sans qu'aucune modification aux quotités fixées ne soit apportée.

ARTICLE 68. — SERVITUDES.

16. - Remplacer les mots « SHOPPING-CENTER » par les mots « GRAND MAGASIN ».

Ajouter :

17. - Il est créé, au profit du SHOPPING-CENTER à charge du bien privatif à usage de grand magasin, au niveau du rez-de-chaussée à front de la rue Godelet, entre la voie publique et le départ des rampes d'accès, et grevant l'entrée du parking, une servitude réelle et perpétuelle de passage, pour permettre l'accès au couloir de service vers les petits magasins numérotés dix-huit, dix-neuf et vingt (18-19-20).

ARTICLE 71. — STATUT REEL.

Supprimer le deuxième alinéa de cet article et le remplacer par le texte suivant :

- 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 ou spéciales éventuellement, statuant à la majorité des trois-quarts des voix.

Si le quorum n'est pas atteint, une seconde assemblée sera convoquée, qui statuera valablement quel que soit le nombre des quotités présentes ou représentées.

II. - AU REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR DU COMPLEXE

Il est apporté la modification suivante :

ARTICLE 79. — MODIFICATION AU PRESENT REGLEMENT.

Le premier alinéa de cet article est supprimé et remplacé par le texte suivant :

- les dispositions contenues dans le statut réel constitué par les articles un à septante (1 à 70) ne pourront être modifiées que par décision de l'assemblée générale du Complexe, réunissant les trois-quarts des membres et statuant à la majorité des trois-quarts des voix.

Si le quorum n'est pas atteint, une seconde assemblée sera convoquée, qui statuera valablement quel que soit le nombre de membres présents ou représentés.

Les autres éléments décrits sous cette désignation « parties communes spéciales au Shopping-Center » sont supprimés.

7. - Des parties privatives afférentes au Shopping-Center.

Les éléments y décrits deviennent :

- les cages d'ascenseurs et leurs cabines.
- la cage d'escalier et les escaliers.
- le parking (emplacements pour parkings et aire de manœuvre pour voitures).
- les rampes d'accès vers le niveau du rez-de-chaussée et leurs accès.
- le local de conditionnement.
- l'îlot de pompes et son aire de circulation, le bureau, le débarras et le w.-c. y attenant.
- la cave numéro 43 destinée au magasin portant le numéro 30 au rez-de-chaussée.

C. - AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE.

2. - Des parties communes spéciales au Shopping-Center.

Les éléments ci-après sont supprimés de cette désignation :

- les cages d'ascenseurs et leurs cabines.
- les escaliers et leurs cages.
- la rampe d'accès pour voitures venant de la station-service et allant au premier étage des parkings.

5. - Des parties privatives au Shopping-Center.

Aux éléments y repris, ajouter :

- les escaliers et leurs cages.
- les cages d'ascenseur et leurs cabines.
- la rampe d'accès pour voitures venant de la station-service et allant au premier étage des parkings.

D. - AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE.

2. - Des parties communes spéciales au Shopping-Center.

Sont supprimés de cette description, les éléments ci-après :

- les cages d'ascenseurs et leurs cabines.
- les escaliers et leurs cages.
- la rampe d'accès aux parkings et l'aire de manœuvre pour voitures.

5. - Des parties privatives au Shopping-Center.

A la description reprise sous cette désignation, ajouter :

- les cages d'ascenseurs et leurs cabines.
- les escaliers et leurs cages.
- la rampe d'accès au parking.
- le parking (emplacements pour parkings et aire de manœuvres pour voitures).

De ces éléments, supprimer :

- des parkings numérotés de deux cent nonante-six (296) à quatre cent soixante-neuf (469).

E. - AU NIVEAU DES TOITS DU SHOPPING-CENTER.

Le texte repris sous cette rubrique est supprimé et remplacé par le texte suivant :

1. - Des parties communes spéciales au Shopping-Center :

- la toiture proprement dite, avec servitudes ci-après fixées, en ce non compris, les cabanons des ascenseurs du Shopping Center, mais y compris toutes autres installations technique s'il y en a.

2. - Des parties privatives au Shopping-Center.

- les cabanons des ascenseurs du Shopping-Center et leur installations techniques.

F. - AU NIVEAU DES ETAGES UN A ONZE INCLUS DE L TOUR « A » PROPREMENT DITE (Amont).

Les modifications suivantes sont apportées à cette descri tion :

1. - Des parties communes générales au Complexe :

- le vide technique entre le premier étage et la toiture d Shopping-Center.

III. - AU REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR DU SHOPPING-CENTER BATTA.

La modification suivante est apportée :

ARTICLE 113 bis — EXCLUSIVITES.

Au premier alinéa de cet article, supprimer les mots :

« et sans toutefois que cette exclusivité puisse en rien préjudicier aux intérêts du grand commerce ».

Au 1), après les mots « boissons alcoolisées, spiritueuses et distillées », ajouter : « en vue de la consommation immédiate sur place ».

A la fin de cet article cent et treize bis, ajouter l'alinéa suivant :

« Les exclusivités ci-avant prévues ne seront pas opposables au grand magasin tel que défini à l'article trois (3) du statut immobilier, ni à ses ayants-droit et/ou ayants-cause, qui resteront toujours libres d'exercer les mêmes activités dans leurs locaux, en ce compris « le restaurant ».

IV. - AU REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE DU COMPLEXE

après l'article soixante - Assurances - Obligations diverses ; ajouter un article intitulé :

ARTICLE 60bis — SPRINKLAGE.

Dans une exploitation du type « Shopping-Center », les compagnies d'assurance n'acceptent de couvrir les risques incendie que lorsqu'il est installé un dispositif d'extinction automatique (sprinklage). Elles consentent alors une remise de cinquante pour cent (50 %) sur les primes d'assurances relatives aux valeurs immobilières (bâtiments) et mobilières (marchandises et matériel).

Dans le Shopping-Center Batta, l'installation de ce dispositif sera financée entièrement, au départ, par le grand magasin.

En contrepartie, chacun des exploitants des petits magasins installés dans la galerie, devra supporter une participation dans les frais, calculée d'après la superficie propre de son magasin. Cette participation sera remboursée à l'exploitant du grand magasin en cinq annuités consécutives et égales.

Le restant des statuts immobilier et réel, ainsi que des règlements d'ordre intérieur étant maintenu.

La VILLE DE HUY, représentée comme dit est, fait ici observer, qu'elle ne comparaît aux présentes qu'en sa qualité de propriétaire des terrains et qu'elle ne s'engage qu'en ce qui concerne les articles un, deux, vingt-neuf, trente et soixante-huit - quarto (1-2-29-30 et 68 4°).

Elle n'entend en rien engager sa responsabilité en ce qui concerne les présentes modifications, celles-ci n'engageant que ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE, la Société Constructeur, et à défaut leurs ayants-droit et ayants-cause à tout titre.

DONT ACTE.

Passé à Huy, en l'Etude.

Lecture faite, les comparants ont signé avec Nous, Notaire.

(Suivent les signatures).

statut immobilier

L'AN MIL NEUF CENT SEPTANTE, le vingt-quatre avril.

Devant **Maître François GILMANT**, Notaire à HUY.

Ont comparu :

ARTICLE 1. — COMPARUTION.

D'UNE PART :

LA VILLE DE HUY, ici représentée par ses représentants légaux :

1° — Monsieur **Fernand PARMENTIER**, licencié en sciences commerciales, Vice-Président du Sénat, domicilié à HUY, Chaussée de Liège, 105.

2° — Monsieur **Jean REITERS**, avocat honoraire, domicilié à HUY, rue d'Italie, 36.

Agissant en leur qualité respective de Bourgmestre et de Secrétaire de ladite VILLE en vertu :

d'une délibération du Conseil Communal de ladite VILLE en date du seize février mil neuf cent septante dont un extrait demeurera ci-annexé.

Agissant en outre sous réserve de l'intervention de l'Arrêté Royal devant approuver ladite délibération relative à la présente opération.

Ci-après dénommée « LA VILLE ».

ET D'AUTRE PART :

La société anonyme ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE, ayant son siège social à Liège, Bd d'Avroy, 87, inscrite au registre de commerce de Liège, sous le numéro 98.335 ; constituée par acte de Maîtres Léon JOACHIM et Adolphe DETIENNE, tous deux Notaires à Liège, en date du vingt trois avril mil neuf cent soixante-quatre, publié aux annexes au Moniteur Belge du neuf mai suivant, sous le numéro 12.121 ; dont les statuts ont été modifiés par acte avenu devant Maître Léon JOACHIM, Notaire à Liège, le vingt-cinq septembre mil neuf cent soixante-sept et publié aux annexes au Moniteur Belge du treize octobre de la même année sous le numéro 2268-3, et dont les statuts ont été modifiés en dernier lieu par acte de Maître Michel KLEINERMANN, Notaire à Liège, en date du vingt-huit juin mil neuf cent soixante-huit, publié aux annexes au Moniteur Belge du vingt juillet de la même année, sous le numéro 2272-1.

Ici représentée par :

1° — Monsieur **André LANDURCY**, administrateur de société, demeurant à Liège, Quai de Rome, 48.

2° — Monsieur **Hubert RASKIN**, administrateur de société, demeurant à GRIVEGNEE, Rue de Herve, 524.

agissant en qualité d'administrateurs délégués de la société susdite, nommés à ces fonctions aux termes de l'article dix-neuf des statuts sociaux et agissant en leur qualité d'administrateur en vertu de l'article dix-neuf des dits statuts sociaux.

Ci-après dénommée « ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE » ou « La société constructeur ».

LESQUELS nous ont requis d'acter authentiquement les déclarations et conventions suivantes :

ARTICLE 2. — DESIGNATION DES BIENS.

VILLE DE HUY.

Parcelles de terrains formant un ensemble sis en lieu dit « BATTA » cadastrée ou l'ayant été section A numéros 1483 O, 1479 K, 1479 C, 1476 G et 1481 E et partie des numéros 1455 P, 1455 V, 1455 G2, 1455 Z, 1456 P, 1481 N, 1481 i, 1481 K, 1481 L, 1478 B, 1481 M, 1480 A, 1479 H, 1486 H, 1435 D, 1434 F et 1438 C ainsi que l'assiette de la rue Daniel ne portant aucun numéro cadastral, le tout pour une superficie totale de neuf mille sept cent soixante-deux mètres carrés trente-sept décimètres carrés environ d'après cadastre.

ORIGINE DE PROPRIETE.

RTICLE 3. — DECLARATION D'INTENTION.

RCHITECTURE ET ESTHETIQUE a formé le projet d'ériger ur le terrain prédécrit, après démolition des constructions xistantes, le tout à ses frais, risques et périls et sous son en-ère responsabilité, en vue de réalisations ultérieures, un com-lexe immobilier régi par l'article 577 bis du Code Civil, rela-f à la division horizontale de la propriété et à l'indivision orcée et permanente.

e Complexe immobilier comprendra :

l un ensemble de petits magasins, un restaurant, un ensemble e parkings, un grand magasin de type « magasin à rayons ultiples » et/ou « supermarché », ainsi que station-service et uto-center, le tout formant un ensemble de type « Shopping-enter », appelé « SHOPPING-CENTER BATTA ».

l deux tours résidentielles à appartements multiples, avec n ensemble d'emplacements de parkings, le tout appelé « RE-IDENCE COMTE BASIN » et dont la description sera reprise -après.

ans le présent acte et ses annexes, les mots :

« Le Complexe » désigne l'ensemble résidentiel et commer-al.

« La Résidence » désigne la seule partie constituée par les urs « A » (amont) et « B » (aval), chacune avec ses parties cessoires.

« Le Shopping-Center » désigne la seule partie commerciale nstituée par le grand magasin, les petits magasins, le res-urant, les stations-service, l'auto-center et leurs accessoires.

VILLE déclare affecter les terrains prédésignés suivant la vision qui en sera opérée ci-après, pour les besoins du com-exe à construire, à titre de parties communes de celui-ci, de anière telle que ces terrains soient effectivement placés us le régime de l'indivision permanente et de la copropriété rcée et soient subdivisés en fractions indivises destinées à venir l'accessoire indispensable des divers éléments priva-s du complexe.

ARTICLE 4. — AUTORISATION DE BATIR. — PLANS.

ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE a fait dresser les plans du Complexe par Messieurs les Architectes Paul COPAYE, Serge RORIVE et Jean SIMONIS à Liège.

Ces plans ont recueilli l'approbation des services compétents de la Ville de Huy en date du quatorze février mil neuf cent septante.

La photocopie de ce permis de bâtir restera ci-annexée.

ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE dépose, pour être annexées au présent acte, des copies des plans d'exécution, étant :

F 1 : l'implantation du complexe.
F 2 : 1) les sous-sols à front de quai.
2) le rez-de-chaussée à front de quai.
3) le premier étage à front de quai.
4) la toiture à front de quai.
5) les étages-types.
F 3 : 1) le sous-sol du grand magasin.
2) le rez-de-chaussée du grand magasin.
3) l'étage du grand magasin.
4) la toiture du grand magasin.
F 4 : l'auto-center et les rampes de parkings.
F 5 : les coupes AA à HH.
F 6 : les façades.

ARTICLE 5. — DESCRIPTION DU COMPLEXE.

A. - GENERALITES.

I. - Le terrain constitue une **partie commune générale** au Complexe.

II. - L'ossature du Complexe est subdivisée en deux parties communes :

a) est **partie commune générale au Complexe**, la partie de l'ossature reprise aux plans sur les feuilles de la série 2, complète.

b) est **partie commune spéciale au Shopping-Center**, la partie de l'ossature reprise aux plans de la série 3, complète et du plan numéro 4.

III. - Il résulte des plans ci-annexés que le complexe comprendra :

des **parties privatives** destinées à devenir propriétés privées.

des **parties communes générales au Complexe,** destinées à copropriété de l'ensemble du Complexe.

des **parties communes spéciales à la Résidence,** soit tours A » et « B » ensemble, destinées à la copropriété du seul ensemble résidentiel.

des **parties communes particulières à la Tour « A »** destinées la copropriété de cette seule tour.

des **parties communes particulières à la Tour « B »** destinées à la copropriété de cette seule tour.

des **parties communes spéciales au Shopping-Center** destinées à la copropriété du seul ensemble commercial.

ns parties se disposent comme suit :

- EN SOUS-SOL.

- **des parties communes générales au Complexe.**
le local contenant la cabine à haute et à basse tensions.
le local de commande des pompes de refoulement des eaux.
l'escalier d'accès à la centrale de chauffe et sa cage.
le bassin de retenue des eaux et ses pompes.
les vides ventilés et le caniveau général (gaine).
les locaux « groupe de pulsion ».
la cave numéro 23 à l'usage de la conciergerie.

- **Des parties communes spéciales à la Résidence.**
l'aire de manœuvre pour voitures et son volet d'accès.

- **Des parties communes particulières à la Tour « A ».**
le silo vide-ordures et sa cave.
la cage d'escalier et ses escaliers.
la cabine d'ascenseur et la cage.
les gaines et canalisations diverses.
la chambre de détendeurs de gaz.

- **Des parties communes particulières à la Tour « B ».**
qui sont les mêmes que celles de la tour « A ».

- **Des parties communes spéciales au Shopping-Center.**
les cages d'ascenseurs et leurs cabines.
la cage d'escalier et les escaliers.
l'aire de manœuvre pour voitures.
les rampes d'accès vers le niveau rez-de-chaussée et leurs accès.
- les gaines et réseaux et leurs canalisations.

6. - Des parties privatives afférentes à la Résidence (Tours « A » et « B »).
- les caves numérotées de 1 à 42 et de 44 à 90.
- les emplacements « parkings » numérotés de 2 à 51 et de 54 à 66.

7. - Des parties privatives afférentes au Shopping-Center.
- les emplacements «parkings» numérotés de 67 à 295.
- le local de conditionnement.
- l'îlot de pompes et son aire de circulation, le bureau, le débarras et le W.C. y attenant.
- la cave numéro 43 destinée au magasin portant le numéro 30 au rez-de-chaussée.

C. - AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE.

1. - Des parties communes générales au Complexe.
- la centrale de chauffe (local technique).
- la galerie extérieure entre les deux entrées du mall.

2. - Des parties communes spéciales au Shopping-Center.
- le mall et ses accès, entrées rampes et escaliers portes de fermeture.
- les bacs à fleurs et les bancs.
- les cages d'ascenseurs et leurs cabines.
- les escaliers et leur cage.
- la rampe d'accès au premier étage venant du mall.
- la rampe d'accès pour voitures venant de la station-service et allant au premier étage des parkings.

3. - Des parties communes particulières à la Tour « A ».
- la porte d'entrée, le hall et son sas.
- la cage d'escalier et les escaliers.
- la cage d'ascenseur et la cabine.
- les gaines et canalisations.

4. - Des parties communes particulières à la Tour « B ».
- qui sont les mêmes que celles de la Tour « A ».

5. - Des parties privatives au Shopping-Center.
- des petits commerces répartis sur la surface des magasins numérotés de 1 à 30.
- un grand commerce : les locaux de vente, les cages d'escalier vers le premier étage et les escaliers.

une station-service comprenant : bureau, îlot de pompes et son aire de circulation, atelier, vestiaire, W.-C., lav-o-matic et son aire de circulation.
un auto-center.
l'escalier allant à l'appartement privatif et sa cage.

). - AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE.

. - **Des parties communes générales au Complexe.**
le vide du local technique.

!. - **Des parties communes spéciales au Shopping-Center.**
le vide du mall.
la galerie d'accès au restaurant et la rampe d'accès venant du mall.
les cages d'ascenseurs et leurs cabines.
les escaliers et leur cage.
la rampe d'accès aux parkings et l'aire de manœuvre pour voitures.

. - **Des parties communes particulières à la Tour « A ».**
la cage d'ascenseur et la cabine.
la cage d'escalier et les escaliers.
les gaines et canalisations.

. - **Des parties communes particulières à la Tour « B ».**
qui sont les mêmes que celles de la Tour « A ».

. - **Des parties privatives au Shopping-Center.**
les mezzanines des magasins numérotées de 1 à 18.
le restaurant et ses annexes.
les bureaux et annexes du grand commerce.
des parkings numérotés de 296 à 469.
un appartement à l'usage du gérant de la station-service et son accès.

. - AU NIVEAU DES TOITS DU SHOPPING-CENTER.

les parties communes spéciales au Shopping-Center, avec servitudes ci-après fixées, y compris les cabanons des ascenseurs du Shopping-Center et toutes autres installations techniques s'il y en a.

. - AU NIVEAU DES ETAGES UN A ONZE INCLUS DE LA TOUR «A» PROPREMENT DITE (amont).

- **Des parties communes particulières à la Tour « A ».**
le vide technique entre le premier étage et la toiture du Shopping-Center.
- la cage d'ascenseur et sa cabine.
- la cage d'escalier, ses escaliers et les paliers.
- les gaines pour canalisations diverses et le vide-ordures.
- les portes palières coupe-feu, à chaque niveau.

2. - Des parties privatives étant par niveau.

Trois appartements équipés, composés comme dit ci-après, soit :

1° a) un appartement type B1 à gauche sur le plan, comprenant : un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, deux chambres à coucher, un dégagament, une armoire-vestiaire, un débarras, un W.C., une salle de bains et balcon.

b) un appartement type B2 à droite sur le plan, comprenant : un hall, un séjour, une cuisine, deux chambres à coucher, un dégagement, une armoire-vestiaire, un débarras, un W.C., une salle de bains et balcon.

c) un appartement type A1 à l'arrière sur le plan, comprenant : un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, un dégagement, une armoire-vestiaire, une armoire, un W.C., un débarras, une salle de bains, une chambre et balcon.
soit :

2° a) un appartement type B1 à gauche sur le plan, comprenant : un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, deux chambres à coucher, un dégagement, une armoire-vestiaire, un débarras, un W.C., une salle de bains et balcon.

b) un appartement de type C1 à droite sur le plan, comprenant : un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, un dégagement, un débarras, un W.C., une salle de bains, une armoire-vestiaire, trois chambres à coucher, balcon.
Il est entendu que cet appartement peut être transformé en un appartement de deux chambres à coucher dont le living serait d'une superficie plus grande et dénommé B3.

c) un appartement de type A2, à l'arrière sur le plan, comprenant : un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, une salle de bains, une chambre à coucher et balcon.

G. - AU NIVEAU DE L'ETAGE TECHNIQUE SOIT AU DOUZIEME ETAGE EN RETRAIT DE LA TOUR «A» PROPREMENT DITE (amont).

1 - **Des parties communes particulières à la Tour « A ».**
- l'escalier d'accès.
- le cabanon de l'ascenseur avec sa machinerie.
- le local et les gaines pour canalisations diverses, chutes, conduits de fumée et autres.
- Les toitures des terrasses avant, arrière, gauche et droite avec leur ossature en béton et leur isolation, le ou les anneau pour palans de déménagement ou bien le ou les potences de déménagement, l'étanchéité.
- les portes palières coupe-feu.

2. - **Des parties privatives étant : à droite et à gauche du cabanon.**

a) **à droite :** un appartement de type A4 comprenant : séjour, placard, cuisine, un dégagement, une chambre à coucher, une salle de bains et terrasse.

b) **à gauche :** un appartement de même type qu'à droite, mais dénommé type A3.
Ces appartements pourront être modifiés suivant les impératifs de la vente.

H. - AU NIVEAU DE LA TOITURE COUVRANT LE DOUZIEME ETAGE TECHNIQUE DE LA TOUR « A ».

- des parties communes particulières à la Tour « A » étant la toiture de la tour avec son ossature en béton, son accès et son isolation, les souches de cheminées et des aéras, les réceptions des eaux de pluie avec leurs accessoires, les éventuelles antennes collectives de radio et de télévision, l'étanchétité, les potences de déménagement.

I. - AU NIVEAU DES ETAGES UN A ONZE INCLUS DE LA TOUR « B » PROPREMENT DITE (aval).

1. - **Des parties communes générales au Complexe.**
- le local à usage de conciergerie étant un appartement de type A1, au premier étage.

2. - **Des parties communes particulières à la Tour « B ».**
- le vide technique entre le premier étage et la toiture du Shopping-Center.
- la cage d'ascenseur et la cabine.
- la cage d'escalier et ses escaliers, et les paliers.
- les gaines pour canalisations diverses et le vide-ordures.
- les portes palières coupe-feu à chaque niveau.

3. - **Des parties privatives étant par niveau** (à l'exception d'un appartement de type A1 au premier étage).

Deux ou trois appartements équipés, composés comme dit ci-après, soit :

1° a) un appartement de type B1 à gauche sur le plan, comprenant : un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, deux chambres à coucher, un dégagement, une armoire-vestiaire, un débarras, un W.C., une salle de bains, balcon.

b) un appartement de type B2, à droite sur le plan, comprenant : un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, deux chambres à coucher, un dégagement, une armoire-vestiaire, un débarras, un W.C., une salle de bains, balcon.

c) un appartement de type A1, à l'arrière sur le plan, comprenant : un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, un dégagement, une armoire-vestiaire, une armoire, un W.C., un débarras, une salle de bains, une chambre et balcon.

soit :

2° a) un appartement de type B1 à gauche sur le plan comprenant : un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, deux chambres à coucher, un dégagement, une armoire-vestiaire, un débarras, un W.C., une salle de bains et balcon.

b) un appartement de type C1 à droite sur le plan, comprenant : un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, un dégagement, un débarras, un W.C., une salle de bains, une armoire vestiaire, trois chambres et balcon.

Il est entendu que cet appartement peut être transformé en un appartement de deux chambres dont le living serait d'une plus grande superficie, dénommé B3 comme ci-avant.

c) un appartement de type A2, à l'arrière sur le plan comprenant : un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, une salle de bains, une chambre et balcon.

soit :

3° a) un appartement de type C2 à gauche sur le plan, comprenant : un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, un dégagement, un débarras, un W.C., une armoire-vestiaire, un hall de nuit, une salle de bains, trois chambres à coucher, une salle de douches, balcon.

) un appartement de type C3 à droite sur le plan, compre-
ant : un hall d'entrée, un séjour, une cuisine, un dégagement,
n débarras, un W.C., une armoire-vestiaire, un hall de nuit,
ne salle de bains, trois chambres à coucher, une salle de
douches, balcon.

- AU NIVEAU DE L'ETAGE TECHNIQUE SOIT AU DOUZIE-
IE ETAGE EN RETRAIT DE LA TOUR « B ».

- Des parties communes particulières à la tour « B ».
l'escalier d'accès.
le cabanon de l'ascenseur avec sa machinerie.
le local et les gaines pour canalisations diverses, chutes,
onduits de fumée et autres.
les toitures de terrasses avant, arrière, gauche et droite avec
ur ossature en béton et leur isolation, le ou les anneaux
our palans de déménagement ou bien la ou les potences de
éménagement, l'étanchéité.
les portes palières coupe-feu.

**- Des parties privatives étant : à droite et à gauche du ca-
non.**

à droite : un appartement de type A4 comprenant : séjour,
acard, cuisine, un dégagement, une chambre à coucher, une
lle de bains et terrasse.

à gauche : un appartement de même type dénommé A3.
es appartements pourront être modifiés suivant les impéra-
s de la vente.

- AU NIVEAU DE LA TOITURE COUVRANT LE DOUZIEME
AGE TECHNIQUE DE LA TOUR « B ».

es parties communes particulières à la tour « B » étant la
ture de la tour avec son ossature en béton, son accès et son
olation, les souches des cheminées et des aéras, les récep-
ons des eaux de pluie avec leurs accessoires, les éventuelles
tennes collectives de radio et de télévision, l'étanchéité,
s potences de déménagement.

RTICLE 6. — REMARQUES DIVERSES.

les superficies des biens privatifs ci-avant sont calculées
axes en axes des murs mitoyens et seront précisées dans
actes individuels de ventes privatives.

b) les meubles d'équipement figurent sur les plans des appartements à titre simplement documentaire.

c) en principe, une cave sera rattachée à chacun des biens privatifs, mais ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE se réserve le droits de ne pas en attribuer à certains biens privatifs ou d'en attribuer plusieurs à un bien privatif ou un certain nombre pour les besoins communs.

Aucune quotité particulière dans la copropriété n'est attribuée aux caves privatives qui dépendent du bien auquel elles sont rattachées et dont elles font partie intégrante. En conséquence, l'affectation de plusieurs caves ou la non-affectation de caves à un bien privatif ne modifie en rien la quotité en copropriété du bien privé de cave ou doté de plusieurs caves.

Il est précisé que la dimension, la disposition et la numérotation des caves pourront en tout temps être modifiées en fonction des exigences propres à la construction et aux aménagements.

ARTICLE 7. — SECURITE CIVILE - INCENDIE.

Des abris seront constitués par les caves et les locaux vide-ordures de la Résidence Comte Basin ; des portes étanches et des sorties de secours seront aménagées en temps opportun ; ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE s'engage à prendre toutes les précautions prescrites par les Règlements administratifs actuellement en vigueur concernant la protection contre les risques d'incendie et en ce qui concerne la Résidence, étant entendu qu'en ce qui concerne les impératifs d'exploitation commerciale, ils seront de la responsabilité exclusive de l'exploitant et/ou occupant.

ARTICLE 8. — VARIANTES.

Il est fait observer que les appartements pourront faire l'objet de diverses variantes afin de répondre aux demandes des amateurs et que, dès lors les compositions prévues ci-dessus sont celles des biens privatifs normaux, c'est-à-dire, celles qui sont prévues théoriquement par la Société Constructeur, sous réserve des modifications à la consistance des biens qui seront apportées au fur et à mesure des ventes, pour répondre

aux convenances des amateurs qui se présenteront.

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

ARTICLE 9. — ENTITE JURIDIQUE.

Le complexe constituera, en soi, une entité juridique, elle-même subdivisée en deux sous-entités juridiques, selon que l'on considère la Résidence Comte Basin ou le Shopping Center Batta, tels que ceux-ci sont définis à l'article trois ci-avant.

ARTICLE 10. — CAHIER DES CHARGES.

La construction du complexe est régie par le cahier des charges, clauses et conditions contenant l'état descriptif des parties privatives et communes et des matériaux à employer, la description générale des travaux et la description des parties communes, dressés par Messieurs les Architectes COPAYE, RORIVE et SIMONIS, de Liège.

Un exemplaire de ce cahier des charges est déposé ce jour au rang des minutes du Notaire soussigné.

ARTICLE 11. — MODIFICATIONS AUX PLANS.

En outre, ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE se réserve d'apporter des modifications aux plans primitivement prévus pour tous ou certains niveaux du Complexe.

ART. 12. — MODIFICATIONS EN COURS DE CONSTRUCTION.

Après avoir recueilli l'avis des Architectes du Complexe, ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE, si les impératifs de la construction l'exigeaient ou si une modification était imposée en cours de construction par l'une ou l'autre Administration ou Régie compétentes, aura le droit de modifier, jusqu'à agréation définitive des parties communes, la configuration du sous-sol, les emplacements et les superficies des caves privatives, ainsi que la disposition et les superficies de locaux communs, à charge de faire constater dans un acte authentique, dont les frais lui incomberont, les modifications apportées ultérieurement à la disposition et aux plans annexés aux présentes, sauf en ce qui concerne le grand commerce.

ARTICLE 13. — MODIFICATIONS DES MATERIAUX.

Avec la même réserve, ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE aura le droit en cours de construction, d'apporter les changements qu'elle jugera nécessaires ou utiles dans les matériaux et accessoires primitivement prévus à condition de les remplacer par d'autres de qualité égale ou supérieure, et de valeur esthétique équivalente. Ces changements ne pourront avoir pour effet de diminuer, ni la solidité, ni la résistance de l'immeuble, ni son aspect architectural ou d'entraîner pour les parties privatives et les parties communes y afférentes, des différences de mesures de plus de quatre pour cent. Il est fait observer que les cotes données aux plans admettent une tolérance de quatre pour cent de différence entre ces mêmes plans et l'exécution sans qu'il y ait lieu à indemnité en faveur de la partie acquéreuse.

L'Architecte se réserve le droit d'apporter des changements dans le choix des matériaux pour les raisons esthétiques, artistiques ou techniques. En plus, ces changements pourront notamment provenir soit des nécessités économiques, absence du marché des matériaux prévus, diminution de la qualité des fournitures, délais de livraison incompatibles avec l'avancement des travaux, etc..., soit de l'absence, défaillance ou faillite de l'entrepreneur désigné, etc...

ARTICLE 14. — MODIFICATIONS AUX COMMUNS.

Enfin, ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE se réserve le droit, jusqu'à l'agréation définitive des parties communes, d'apporter toutes modifications aux façades, aux accès intérieurs d'un étage à l'autre (notamment par les balcons), aux accès à la toiture, à la communication extérieure avec les immeubles joignants, pour autant que ces modifications soient justifiées dans le chef d'ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE ou lui soient imposées par les pouvoirs publics dans le but de garantir une évacuation plus aisée des occupants de la Résidence, en cas

l'incendie, de force majeure, de fait de guerre ou autre sinistre.

ARTICLE 15. — RESTRICTIONS AUX MODIFICATIONS.

Les modifications dont il est question aux articles 11, 12, 13 et 14 seront autorisées pour autant qu'elles ne soient pas en contradiction avec les lois et règlements administratifs en la matière et qu'elles aient fait l'objet des autorsiations que ces lois et règlements pourraient exiger.

ARTICLE 16. — DESTINATION DES LOCAUX (RESIDENTIELS).

Dans la Résidence, et jusqu'à la vente du dernier appartement, ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE pourra toujours proscrire l'exercice dans la Résidence d'un commerce qu'elle estimerait nuisible au caractère résidentiel de celle-ci. La décision sera ensuite du ressort exclusif de l'Assemblée Spéciale des copropriétaires de la Résidence.

ARTICLE 17. — DESTINATION DES LOCAUX (COMMERCIAUX).

Toute implantation d'un commerce dans le Shopping-Center Batta devra, en tous cas, être soumise à l'agréation préalable d'ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE jusqu'à la vente du dernier magasin et, ensuite, à celle de l'Assemblée Spéciale du Shopping-Center.

La présente clause devra être prévue dans tout acte ou convention contenant vente, cession, location ou sous-location d'un bien privatif au Shopping-Center.

ARTICLE 18. — RESERVE DE PUBLICITE.

a) Sur le mall et les parvis d'entrée du mall, les propriétaires des magasins ou des bureaux du rez-de-chaussée auront le droit de placer des enseignes en façade de leur bien privatif. D'autre part, les propriétaires seront tenus de prendre toutes mesures nécessaires afin d'éviter tous inconvénients anormaux pour les autres propriétaires et de réduire au maximum les parasites radiophoniques et les risques de perturbation des émissions de télévision.

Le grand commerce et le Restaurant jouiront du droit d'apposer une publicité aux rampes d'accès au parking côté rue Godelet ainsi que sur la façade du restaurant. Les stations-service rue Godelet et à front de quai Batta jouiront de la faculté d'apposer des enseignes sur leurs façades.

b) Les titulaires de profession libérale ou d'autre profession nécessitant l'apposition d'une plaque, pourront l'apposer à l'entrée d'une des tours résidentielles, pour autant que leur grandeur et leur nature ne préjudicient en rien au caractère esthétique ou architectural de l'entrée; ces plaques seront d'un modèle standard.

c) L'exécution et la pose de toutes plaques ou enseignes seront obligatoirement soumises, au préalable, à l'approbation des architectes du Complexe.

ARTICLE 19. — REUNION DE BIENS PRIVATIFS.

La réunion de biens privatifs avec un autre de même niveau, d'un niveau inférieur ou supérieur, est possible à la condition que cette réunion soit autorisée par ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE jusqu'à l'agréation définitive des parties communes et après ce terme, par l'Assemblée spéciale des Copropriétaires concernés, et pour autant que l'état des construction le permette et que tous les frais de réunion, en ce compris les frais et honoraires des Architectes et Ingénieurs (à désigner par la Société Constructeur ou l'Assemblée concernée) soient supportés exclusivement par le propriétaire des biens réunis, à qui incombera également la responsabilité des travaux et leurs suites.

Il est précisé que de telles réunions ne seront autorisées que si les biens à réunir appartiennent à un même propriétaire.

Les biens privatifs ainsi réunis pourront être scindés par la suite, moyennant les mêmes autorisations, charges et responsabilités, soit pour leur donner une nouvelle configuration, soit pour leur rendre leur consistance primitive.

Le tout sous réserve de ce qui est dit ci-avant à l'article 15.

ARTICLE 20. — EDIFICATION D'ETAGES SUPPLEMENTAIRES.

ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE, se réserve, si la Ville de Huy, y donnait son autorisation, et ce avant la mise sous toit de la

Résidence, d'en augmenter le nombre des étages en observant les prescriptions qui seraient imposées à cet effet.

Dans cette éventualité, il est dès à présent stipulé ce qui suit :

a) les quotités afférentes à chaque bien privatif, telles que ces quotités sont déterminées à l'article 28 du présent acte, pourront être modifiées, de même que les contributions aux charges communes afférentes à chaque propriété privative.

b) la construction d'étages supplémentaires ne modifiera en rien la division des parties communes du Complexe ; elle entraînera seulement une modification, par voie de réduction proportionnelle, des quotités afférentes à chaque bien privatif dans la copropriété, réduction qu'ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE se réserve le droit exclusif de fixer.

c) les quotités afférentes à chaque bien privatif dans la copropriété seront révisées dans l'acte qui constatera définitivement le nombre des étages et les modifications apportées en conséquence au statut immobilier du Complexe.

d) en tout état de cause, la modification du nombre des étages et aux quotités en copropriété attachées à chaque bien privatif n'entraînera aucun changement quelconque, en plus ou en moins, des prix payés par les propriétaires lors de leurs acquisitions.

ARTICLE 21. — PROCURATIONS.

Pour tous les cas où des modifications devraient intervenir dans les quotités afférentes à un bien privatif ou commun, et entre autres dans les cas visés aux articles 11, 12, 14, 19 et 20 sans que cette énumération soit limitative, les copropriétaires devront donner, dans leur acte particulier d'acquisition, une procuration à toute personne qui sera désignée à cet effet par la Société Constructeur, aux fins de passer tous les actes notariés nécessaires et notamment céder les quotités en copropriété des parties communes nécessaires à la construction des biens privatifs nouveaux, s'il y en a, tous les frais résultant des dites opérations incombant cependant à ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE, seule.

ARTICLE 22. — EXTENSION DU COMPLEXE.

Il est formellement convenu que, si la Ville de Huy confiait à la Société Constructeur l'extension du Complexe, prévue sous la dénomination «Phase III» dans la délibération du Conseil communal de la Ville de Huy en date du trente et un août mil neuf cent soixante-huit, cette extension pourrait impliquer la disparition de magasins privatifs.

Dans cette hypothèse, tous les copropriétaires du Complexe seraient tenus de prêter leur concours et de ratifier gratuitement, mais sans frais pour eux, les opérations juridiques nécessitées par cette extension.

Il est précisé que, dans ce cas, les quotités communes générales, spéciales, particulières ou privatives pourraient s'en trouver modifiées, ce qui est, dès à présent, irrévocablement accepté sans possibilité de recours, par tous les copropriétaires intéressés.

ARTICLE 23. — REALISATION JURIDIQUE.

En vue de la réalisation en propriétés privatives distinctes des biens prédécrits à l'article 3, les comparants déclarent opérer la division du Complexe comme il est décrit à l'article 5 ci-avant.

ARTICLE 24. — CREATION DE BIENS ET DE DROITS.

Par l'effet de cette déclaration et en exécution de l'article 577 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 ou par décès, et de tous autres contrats.

Chacun de ces biens privatifs comprend une partie en propriété privative et exclusive et une quote-part dans les parties communes générales, spéciales et particulières du Complexe, du Shopping-Center et/ou de la Résidence, ces quote-parts demeurant en état de copropriété et d'indivision permanente.

ARTICLE 25. — DETERMINATION DES BIENS PRIVATIFS.

En conséquence, chaque bien privatif tel qu'il sera déterminé dans l'acte constituant le titre de propriété de son acquéreur, formera une entité juridique dans le chef de son propriétaire.

Il comprendra, un ensemble indivisible formé des parties en

propriété privative proprement dite et de leur accessoire indispensable : la fraction ci-après fixée dans les parties communes, soit générales du Complexe tout entier, soit spéciales et/ou particulières à leur groupe.

ARTICLE 26. — ALIENATION.

Il résulte de l'article 25 que l'aliénation d'un bien privatif emporte nécessairement aliénation simultanée de la partie privative proprement dite et de la quotité ou des quotités des paries communes qui en sont l'accessoire. De même, l'hypothèque ou tout autre droit réel grevant un bien privatif grève à la fois la partie en propriété privative et exclusive et la ou les quotités des parties communes qui y sont inséparablement attachées.

ARTICLE 27. — DROITS PRIVATIFS.

Sauf les exceptions pouvant résulter du présent acte ou de ses annexes, la détermination des quotités dans les parties communes générales ou spéciales afférentes à chaque bien privatif entraîne la fixation des droits, avantages et charges profitant ou incombant aux biens privatifs composant le Complexe.

ARTICLE 28. — TABLEAU DES QUOTITES.

ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE déclare fixer forfaitairement comme suit, la quote-part ou quotité afférente aux biens privatifs composant le Complexe dans les parties communes générales à celui-ci, en ce compris la totalité du terrain d'assiette, ainsi que dans les parties communes spéciales ou particulières composant le Complexe, chacune des dites entités étant divisées en quotités compte tenu de la description faite.

TABLEAU DES QUOTITES.

. - COMMUNS GENERAUX AU COMPLEXE.

1°) Répartition théorique en dix mille/dix millièmes.

Parkings résidentiels : trois cent quatre-vingt-quatre dix millièmes	384
Parkings commerciaux : deux mille trois cent septante-sept/dix millièmes	2.377
Petits commerces : mille deux cent septante-six/dix millièmes	1.276
Grand commerce : trois mille deux cent trente-huit/dix millièmes	3.238
Station de la rue Godelet : cent un/dix millièmes	101
Station à front de quai Batta : septante-deux/dix millièmes	72
Auto-Center : cinquante-trois/dix millième	53
Lav-o-matic : quatre-vingt-neuf/dix millièmes	89
Tour « A » : mille deux cent vingt/dix millièmes	1.220
Tour « B » : mille cent nonante/dix millième	1.190
Soit au total : dix mille/dix millièmes	10.000

2° L'ensemble des **parkings résidentiels** étant de trois cent quatre-vingt quatre/dix millièmes et le nombre des parkings résidentiels étant de soixante-trois, un parking résidentiel est égal à six/dix millièmes (6/10.000), à l'exception du parking numéro deux, dont les quotités sont de dix/dix millièmes (10/10.000) et du numéro soixante-six, dont les quotités sont de huit/dix millièmes (8/10.000).

3° Liste des petits magasins.

Le magasin numéro 1 : trente neuf/dix millièmes	39
Le magasin numéro 2 : quarante-sept/dix millièmes	47
Le magasin numéro 3 : quarante-quatre/dix millièmes	44
Le magasin numéro 4 : trente-huit/dix millièmes	38
Le magasin numéro 5 : quarante-trois/dix millièmes	43
Le magasin numéro 6 : vingt-neuf/dix-millièmes	29
Le magasin numéro 7 : vingt-neuf/dix millièmes	29
Le magasin numéro 8 : trente/dix millièmes	30
Le magasin numéro 9 : vingt-huit/dix millièmes	28
Le magasin numéro 10 : trente/dix millièmes	30
Le magasin numéro 11 : trente-et-un/dix millièmes	31
Le magasin numéro 12 : vingt-cinq/dix millièmes	25
Le magasin numéro 13 : cent-trente/dix millièmes	130
Le magasin numéro 14 : cent treize/dix millièmes	113
Le magasin numéro 15 : nonante-six/dix millièmes	96
Le magasin numéro 16 : trente-sept/dix millièmes	37
Le magasin numéro 17 : trente-cinq/dix millièmes	35
Le magasin numéro 18 : cinquante-deux/dix millièmes	52

Le magasin numéro 19 : vingt-six/dix millièmes	26
Le magasin numéro 20 : vingt-quatre/dix millièmes	24
Le magasin numéro 21 : treize/dix millièmes	13
Le magasin numéro 22 : vingt/dix millièmes	20
Le magasin numéro 23 : vingt-cinq/dix millièmes	25
Le magasin numéro 24 : trente-trois/dix millièmes	33
Le magasin numéro 25 : trente-sept/dix millièmes	37
Le magasin numéro 26 : trente-trois/dix millièmes	33
Le magasin numéro 27 : trente-trois/dix millièmes	33
Le magasin numéro 28 : cinquante-deux/dix millièmes	52
Le magasin numéro 29 : trente-sept/dix millièmes	37
Le magasin numéro 30 : soixante-sept/dix millièmes	67
Soit au total : mille deux cent septante-six/dix millièmes	1.276

4° APPARTEMENTS TOUR « A ».

Cette tour comprend douze étages ainsi que décrit ci-avant : Chaque étage du premier au onzième inclus, comprend : cent six/dix millièmes (106/10.000).
L'étage technique soit le douzième étage comprend : cinquante-quatre/dix millièmes (54/10.000).

D'OU

Onze niveaux à cent six/dix millièmes valent : mille cent-soixante-six/dix millièmes	1.166
Un étage technique vaut : cinquante-quatre/dix millièmes	54
Soit au total : mille deux cent-vingt/dix millièmes	1.220

Chaque niveau du premier au onzième inclus, se répartit comsuit :

1° ou

Un appartement de type A2 soit : vingt-deux/dix millièmes	22
Un appartement de type C1 soit : quarante-six/dix millièmes	46
Un appartement de type B2 soit : trente-huit/dix millièmes	38
Soit au total par niveau : cent-six/dix millièmes	106

2° ou

Un appartement de type A1 soit : trente/dix millièmes	30
Un appartement de type B1 soit : trente-huit/dix millièmes	38
Un appartement de type B2 soit : trente-huit/dix millièmes	38
Soit au total par niveau : cent-six/dix millièmes	106

3° ou

Un appartement de type C2 soit : cinquante-trois/dix millièmes	53
Un appartement de type C3 soit : cinquante-trois/dix millièmes	53
Soit au total pour le niveau : cent-six/dix millièmes	106

Le niveau du douzième étage se répartit comme suit :

Un appartement de type A3 soit : vingt-sept/dix millièmes	27
Un appartement de type A4 soit : vingt-sept/dix millièmes	27
soit au total : cinquante-quatre/dix millièmes	54

5° APPARTEMENTS TOUR « B ».

Cette tour comprend douze étages ainsi que décrit ci-avant. La répartition se fait de façon identique à celle de la tour «A» à l'exception toutefois, d'un appartement de type A1 situé au premier étage à usage de conciergerie.

D'OU

Onze niveaux à cent-six/dix millièmes valent mille cent soixante-six/dix millièmes	1.166
A DEDUIRE : un appartement type A1 à usage de conciergerie, soit trente/dix dixièmes	— 30
Soit : mille cent trente-six/dix millièmes	1.136
Un étage technique, soit le douzième étage, vaut cinquante-quatre/dix millièmes	54
Soit au total mille cent nonante/dix millièmes	1.190

II. - COMMUNS SPECIAUX AU SHOPPING-CENTER BATTA.

1° Répartition théorique en vingt mille/vingt millièmes.

Parkings : six mille six cent-six/vingt millièmes	6.606
Petits commerces : trois mille cinq cent quarante-huit vingt millièmes	3.548
Grand commerce : huit mille neuf cent septante-deux vingt millièmes	8.972
Station de la rue Godelet : deux cent septante-neuf vingt millièmes	279

Auto-Center : cent quarante-huit/vingt millièmes 148
Lav-o-matic : deux cent quarante-sept/vingt millièmes 247
Station à front de quai Batta : deux cents/vingt millièmes 200

Soit au total : vingt mille/vingt millièmes 20.000

2° Liste des petits magasins.

Le magasin numéro 1 : cent-huit/vingt millièmes 108
Le magasin numéro 2 : cent-trente/vingt millièmes 130
Le magasin numéro 3 : cent-vingt-trois/vingt millièmes 123
Le magasin numéro 4 : cent-six/vingt millièmes 106
Le magasin numéro 5 : cent-vingt/vingt millièmes 120
Le magasin numéro 6 : quatre-vingt-un/vingt millièmes 81
Le magasin numéro 7 : quatre-vingts/vingt millièmes 80
Le magasin numéro 8 : quatre-vingt-deux/vingt millièmes 82
Le magasin numéro 9 : septante-neuf/vingt millièmes 79
Le magasin numéro 10 : quatre-vingt-quatre/vingt millièmes 84
Le magasin numéro 11 : quatre-vingt-sept/vingt millièmes 87
Le magasin numéro 12 : septante/vingt millièmes 70
Le magasin numéro 13 : trois cent-soixante-deux/vingt millièmes 362
Le magasin numéro 14 : trois cent-quinze/vingt millièmes 315
Le magasin numéro 15 : deux cent soixante-huit/vingt millièmes 268
Le magasin numéro 16 : cent-deux/vingt millièmes 102
Le magasin numéro 17 : nonante-huit/vingt millièmes 98
Le magasin numéro 18 : cent-quarante-quatre/vingt millièmes 144
Le magasin numéro 19 : septante-trois/vingt millièmes 73
Le magasin numéro 20 : soixante-cinq/vingt millièmes 65
Le magasin numéro 21 : trente-six/vingt millièmes 36
Le magasin numéro 22 : cinquante-trois/vingt millièmes 53
Le magasin numéro 23 : septante-et-un/vingt millièmes 71
Le magasin numéro 24 : nonante-trois/vingt millièmes 93
Le magasin numéro 25 : cent-trois/vingt millièmes 103
Le magasin numéro 26 : nonante-et-un/vingt millièmes 91
Le magasin numéro 27 : nonante-et-un/vingt millièmes 91
Le magasin numéro 28 : cent-quarante-quatre/vingt millièmes 144
Le magasin numéro 29 : cent-trois/vingt millièmes 103
Le magasin numéro 30 : cent-quatre-vingt-six/vingt millièmes 186

Soit au total : trois mille cinq cent-quarante-huit/vingt millièmes 3.548

III. - COMMUNS SPECIAUX AU RESIDENTIEL.

1° Répartition théorique en quarante mille/quarante millièmes

Parkings : soixante-trois parkings à quatre-vingt-six/quarante millièmes, à l'exception du numéro deux, dont les quotités sont de cent quarante-quatre / quarante millièmes (144/40.000) et du numéro soixante-six dont les quotités sont de cent quatorze/quarante millièmes (114/40.000), soit au total : cinq mille cinq cent quatre/quarante millièmes 5.504
Résidence Tour « A » : dix-sept mille quatre cent-soixante/quarante millièmes 17.460
Résidence Tour « B » : dix-sept mille trente-six quarante millièmes 17.036

Soit au total : quarante mille/quarante millièmes 40.000

2° Appartements Tour « A ».

Chaque niveau, soit du premier au onzième étage inclus comprend : mille cinq cent quatorze/quarante millièmes.
L'étage technique soit le douzième étage comprend : huit cent six/quarante millièmes.
D'OU :
Onze niveaux à mille cinq cent quatorze/quarante millièmes : seize mille six cent cinquante-quatre quarante millièmes 16.654
Un étage technique vaut : huit cent-six/quarante millièmes 806

Soit au total : dix-sept mille quatre cent-soixante quarante millièmes 17.460

Chaque niveau du premier au onzième étage inclus se répartit comme suit :
1° ou
Un appartement de type A1 soit : quatre cent-vingt-quatre/quarante millièmes 424

Un appartement de type B1 soit : cinq cent quarante-cinq/quarante millièmes 545
Un appartement de type B2 soit : cinq cent quarante-cinq/quarante millièmes 545

soit au total par niveau : mille cinq cent quatorze quarante millièmes 1.514

2° ou
Un appartement de type A2 soit : trois cent-trois quarante millièmes 303
Un appartement de type C1 soit : six cent-soixante-six quarante millièmes 666
Un appartement de type B2 soit : cinq cent quarante-cinq/quarante millièmes 545

soit au total par niveau : mille cinq cent quatorze quarante millièmes 1.514

3° ou
Un appartement de type C2 soit : sept cent cinquante-sept/quarante millièmes 757
Un appartement de type C3 soit : sept cent cinquante-sept/quarante millièmes 757

soit au total par niveau : mille cinq cent quatorze quarante millièmes 1.514

Le niveau du douzième étage se répartit comme suit :
Un appartement de type A3 soit : quatre cent-trois quarante millièmes 403
Un appartement de type A4 soit : quatre cent-trois quarante millièmes 403

Soit au total pour l'étage technique : huit cent-six quarante millièmes 806

3° Appartements Tour « B ».

La répartition se fait de façon identique à celle de la Tour «A» à l'exception toutefois, d'un appartement de type A1 situé au premier étage à usage de conciergerie.

D'OU

Onze niveaux à mille cinq cent-quatorze/quarante millièmes soit seize mille six cent cinquante-quatre/quarante millièmes 16.654

A DEDUIRE : un appartement type A1 à usage de conciergerie soit : quatre cent vingt-quatre/quarante millièmes — 424

soit : seize mille deux cent-trente/quarante millièmes 16.230

Un étage technique soit le douzième étage, vaut : huit cent-six/quarante millièmes 806

Soit au total : dix-sept mille trente-six/quarante millièmes 17.036

IV. - REPARTITION DES COMMUNS PARTICULIERS RESIDENTIELS.

1° Répartition théorique en trente mille/trente millièmes.

2° Communs particuliers à la Tour « A ».

Chaque niveau, soit du premier au onzième étage inclus, comprend : deux mille six cent quatre/trente millièmes.

L'étage technique soit le douzième étage comprend : mille trois cent cinquante-six/trente millièmes.

D'OU :

Onze niveaux à deux mille six cent-quatre/trente millièmes soit : vingt-huit mille six cent quarante-quatre trente millièmes 28.644

Un étage technique vaut : mille trois cent cinquante-six trente millièmes 1.356

Soit au total : trente mille/trente millièmes 30.000

Chaque niveau du premier au onzième étage inclus se répartit comme suit :

1° ou
Un appartement de type A1 soit : sept cent trente/trente millièmes 730
Un appartement de type B1 soit : neuf cent trente-sept trente millièmes 937
Un appartement de type B2 soit : neuf cent trente-sept trente millièmes 937

Soit au total par niveau : deux mille six cent quatre trente millièmes 2.604

2° ou

Un appartement de type A2 soit : cinq cent dix-neuf trente millièmes 519

Un appartement de type C1 soit : mille cent quarante-huit/trente millièmes 1.148

Un appartement de type B2 soit : neuf cent trente-sept trente millièmes 937

Soit au total par niveau : deux mille six cent-quatre trente millièmes 2.604

3° ou

Un appartement de type C2 soit : mille trois cent-deux trente millièmes 1.302

Un appartement de type C3 soit : mille trois cent-deux trente millièmes 1.302

Soit au total par niveau : deux mille six cent-quatre trente millièmes 2.604

Au niveau du douzième étage, la répartition est la suivante :

Un appartement de type A3 soit : six cent septante-huit trente millièmes 678

Un appartement de type A4 soit : six cent septante-huit trente millièmes 678

Soit au total : mille trois cent cinquante-six/trente millièmes 1.356

3° Communs particuliers à la Tour « B »

Chaque niveau soit du premier au onzième étage inclus, compte tenu de l'appartement de type A1 situé au premier étage à usage de conciergerie, comprend : deux mille six cent soixante-huit/trente millièmes.

L'étage technique, soit le douzième étage, comprend mille quatre cents/trente millièmes.

D'OU

Onze niveaux à deux mille six cent soixante-huit/trente millièmes, soit vingt neuf mille trois cent quarante-huit/trente millièmes 29.348

A DEDUIRE : un appartement type A1 à usage de conciergerie, soit sept cent quarante-huit/trente millièmes - 748

Soit : vingt-huit mille six cents/trente millièmes 28.600

Un étage technique vaut mille quatre cents trente millièmes 1.400

Soit au total trente mille/trente millièmes 30.000

Chaque niveau du premier au onzième étage inclus se répartit comme suit :

1° ou

Un appartement de type A1 soit : sept cent quarante-huit/trente millièmes 748

Un appartement de type B1 soit : neuf cent soixante trente millièmes 960

Un appartement de type B2 soit : neuf cent soixante trente millièmes 960

Soit au total par niveau : deux mille six cent soixante-huit/trente millièmes. 2.668

2° ou

Un appartement de type A2 soit : cinq cent trente-trois trente millièmes 533

Un appartement de type C1 soit : mille cent septante-cinq/trente millièmes 1.175

Un appartement de type B2 soit : neuf cent soixante trente millièmes 960

Soit au total par niveau : deux mille six cent soixante-huit/trente millièmes 2.668

3° ou

Un appartement de type C2 soit : mille trois cent trente-quatre/trente millièmes 1.334

Un appartement de type C3 soit : mille trois cent trente-quatre/trente millièmes 1.334

Soit au total par niveau : deux mille six cent soixante-huit/trente millièmes 2.668

Le niveau du douzième étage se répartit comme suit :

Un appartement de type A3 soit : sept cents/trente millièmes	700
Un appartement de type A4 soit : sept cents/trente millièmes	700
Soit au total pour l'étage technique : mille quatre cents trente millièmes	1.400

V. - TABLEAU RECAPITULATIF.

A) TOUR «A»

Appartement type A1
Trente/dix millièmes des parties communes générales au Complexe.
Quatre cent vingt-quatre/quarante millièmes des communs spéciaux résidentiels.
Sept cent trente/trente millièmes des communs particuliers à la Tour « A ».

Appartement type A2.
Vingt-deux/dix millièmes des parties communes générales au Complexe.
Trois cent trois/quarante millièmes des communs spéciaux résidentiels.
Cinq cent dix-neuf/trente millièmes des communs particuliers à la Tour « A ».

Appartement type B1.
Trente-huit/dix millièmes des parties communes générales au Complexe.
Cinq cent quarante-cinq/quarante millièmes des communs spéciaux résidentiels.
Neuf cent trente-sept/trente millièmes des communs particuliers à la Tour « A ».

Appartement type B2.
Trente-huit/dix millièmes des parties communes générales au Complexe.
Cinq cent quarante-cinq/quarante millièmes des communs spéciaux résidentiels.
Neuf cent trente-sept/trente millièmes des communs particuliers à la Tour « A ».

Appartement type C1.
Quarante-six/dix millièmes des parties communes générales au Complexe.
Six cent soixante-six/quarante millièmes des communs spéciaux résidentiels.
Mille cent quarante-huit/trente millièmes des communs particuliers à la Tour « A ».

Appartement type C2.
Cinquante-trois/dix millièmes des parties communes générales au Complexe.
Sept cent cinquante-sept/quarante millièmes des communs spéciaux résidentiels.
Mille trois cent deux/trente millièmes des communs particuliers à la Tour « A ».

Appartement type C3.
Cinquante-trois/dix millièmes des parties communes générales au Complexe.
Sept cent cinquante-sept/quarante millièmes des communs spéciaux résidentiels.
Mille trois cent deux/trente millièmes des communs particuliers à la Tour « A ».

Appartement type A3.
Vingt-sept/dix millièmes des parties communes générales au Complexe.
Quatre cent trois/quarante millièmes des communs spéciaux résidentiels.
Six cent septante-huit/trente millièmes des communs particuliers à la Tour « A ».

Appartement type A4.
Vingt-sept/dix millièmes des parties communes générales au Complexe.
Quatre cent trois/quarante millièmes des communs spéciaux résidentiels.
Six cent septante-huit/trente millièmes des communs particuliers à la Tour « A ».

B) TOUR « B ».

Appartement type A1.
Trente/dix millièmes des communs généraux du Complexe.
Quatre cent vingt quatre/quarante millièmes des communs spéciaux résidentiels.

Sept cent quarante-huit/trente millièmes des communs particuliers à la Tour « B ».

Appartement type A2.
Vingt-deux/dix millièmes des communs généraux au Complexe
Trois cent trois/quarante millièmes des communs spéciaux résidentiels.
Cinq cent trente-trois/trente millièmes des communs particuliers à la Tour « B ».

Appartement type B1.
Trente-huit/dix millièmes des communs généraux au Complexe
Cinq cent quarante-cinq/quarante millièmes des communs spéciaux résidentiels.
Neuf cent soixante/trente millièmes des communs particuliers à la Tour « B ».

Appartement type B2.
Trente-huit/dix millièmes des communs généraux au Complexe.
Cinq cent quarante-cinq/quarante millièmes des communs spéciaux résidentiels.
Neuf cent soixante/trente millièmes des communs particuliers à la Tour « B ».

Appartement type C1.
Quarante-six/dix millièmes des communs généraux au Complexe.
Six cent soixante-six/quarante millièmes des communs spéciaux résidentiels.
Mille cent septante-cinq/trente millièmes des communs particuliers à la Tour « B ».

Appartement type C2.
Cinquante-trois/dix millièmes des communs généraux du Complexe.
Sept cent cinquante-sept/quarante millièmes des communs spéciaux résidentiels.
Mille trois cent trente-quatre/trente millièmes des communs particuliers à la Tour « B ».

Appartement type C3.
Cinquante-trois/dix millièmes des communs généraux du Complexe.
Sept cent cinquante-sept/quarante millièmes des communs spéciaux résidentiels.
Mille trois cent trente-quatre/trente millièmes des communs particuliers à la Tour «B ».

Appartement type A3.
Vingt-sept/dix millièmes des communs généraux du Complexe.
Quatre cent trois/quarante millièmes des communs spéciaux résidentiels.
Sept cents/trente millièmes des communs particuliers à la Tour « B ».

Appartement type A4.
Vingt-sept/dix millièmes des communs généraux du Complexe.
Quatre cent trois/quarante millièmes des communs spéciaux résidentiels.
Sept cents/trente millièmes des communs particuliers à la Tour « B ».

C) PETITS MAGASINS.

Magasin numéro 1.
Trente-neuf/dix millièmes des communs généraux du Complexe.
Cent huit/vingt millièmes des communs spéciaux du Shopping Center.

Magasin numéro 2.
Quarante-sept/dix millièmes des communs généraux du Complexe.
Cent trente/vingt millièmes des communs spéciaux du Shopping-Center.

Magasin numéro 3.
Quarante-quatre/dix millièmes des communs généraux du Complexe.
Cent vingt-trois/vingt millièmes des communs spéciaux du Shopping-Center.

Magasin numéro 4.
Trente-huit/dix millièmes des communs généraux du Complexe.
Cent six/vingt millièmes des communs spéciaux du Shopping Center.

Magasin numéro 5.
Quarante-trois/dix millièmes des communs généraux du Com-

plexe.
Cent vingt/vingt millièmes des communs spéciaux du Shopping Center.

Magasin numéro 6.
Vingt-neuf/dix millièmes des communs généraux du Complexe.
Quatre-vingt un/vingt millièmes des communs spéciaux du Shopping-Center.

Magasin numéro 7.
Vingt-neuf/dix millièmes des communs généraux du Complexe.
Quatre-vingts/vingt millièmes des communs spéciaux du Shopping-Center.

Magasin numéro 8.
Trente/dix millièmes des communs généraux du Complexe.
Quatre-vingt-deux/vingt millièmes des communs spéciaux du Shopping-Center.

Magasin numéro 9.
Vingt-huit/dix millièmes des communs généraux du Complexe.
Septante-neuf/vingt millièmes des communs spéciaux du Shopping-Center.

Magasin numéro 10.
Trente/dix millièmes des communs généraux du Complexe.
Quatre-vingt-quatre/vingt millièmes des communs spéciaux du Shopping-Center.

Magasin numéro 11.
Trente-et-un/dix millièmes des communs généraux du Complexe.
Quatre-vingt-sept/vingt millièmes des communs spéciaux au Shopping-Center.

Magasin numéro 12.
Vingt-cinq/dix millièmes des communs généraux au Complexe.
Septante/vingt millièmes des communs spéciaux au Shopping Center.

Magasin numéro 13.
Cent trente/dix millièmes des communs généraux au Complexe.
Trois cent soixante-deux/vingt millièmes des communs spéciaux au Shopping Center.

Magasin numéro 14.
Cent treize/dix millièmes des communs généraux au Complexe.
Trois cent quinze/vingt millièmes des communs spéciaux au Shopping-Center.

Magasin numéro 15.
Nonante-six/dix millièmes des communs généraux au Complexe.
Deux cent soixante-huit/vingt millièmes des communs spéciaux au Shopping-Center.

Magasin numéro 16.
Trente-sept/dix millièmes des communs généraux au Complexe.
Cent deux/vingt millièmes des communs spéciaux au Shopping Center.

Magasin numéro 17.
Trente-cinq/dix millièmes des communs généraux du Complexe.
Nonante-huit/vingt millièmes des communs spéciaux du Shopping-Center.

Magasin numéro 18.
Cinquante-deux/dix millièmes des communs généraux du Complexe.
Cent quarante-quatre/vingt millièmes des communs spéciaux du Shopping-Center.

Magasin numéro 19.
Vingt-six/dix millièmes des communs généraux du Complexe.
Septante-trois/vingt millièmes des communs spéciaux du Shopping-Center.

Magasin numéro 20.
Vingt-quatre/dix millièmes des communs généraux du Complexe.
Soixante-cinq/vingt millièmes des communs spéciaux du Shopping-Center.

Magasin numéro 21.
Treize/dix millièmes des communs généraux au Complexe.
Trente-six/vingt millièmes des communs spéciaux au Shopping-Center.

Magasin numéro 22.
Vingt/dix millièmes des communs généraux du Complexe.

inquante-trois/vingt millièmes des communs spéciaux du ıopping-Center.

lagasin numéro 23.

ingt-cinq/dix millièmes des communs généraux du Complexe.

ıptante-et-un/vingt millièmes des communs spéciaux du ıopping-Center.

lagasin numéro 24.

ente-trois/dix millièmes des communs généraux du Comple-

onante-trois/vingt millièmes des communs spéciaux du ıopping-Center.

agasin numéro 25.

ente-sept/dix millièmes des communs généraux du Comple-

ent trois/vingt millièmes des communs spéciaux du Shop-ıg-Center.

ıgasin numéro 26.

ente-trois/dix millièmes des communs généraux du Com-exe.

onante-et-un/vingt millièmes des communs spéciaux du ıopping-Center.

ıgasin numéro 27.

ente-trois/dix millièmes des communs généraux du Comple-

ınante-et-un/vingt millièmes des communs spéciaux du ıopping-Center.

agasin numéro 28.

nquante-deux/dix millièmes des communs généraux du Com-exe.

nt quarante-quatre/vingt millièmes des communs spéciaux Shopping-Center.

ıgasin numéro 29.

ente-sept/dix millièmes des communs généraux du Com-exe.

nt trois/vingt millièmes des communs spéciaux du Shop-ıg-Center.

ıgasin numéro 30.

ixante-sept/dix millièmes des communs généraux du Com-exe.

Cent quatre-vingt-six/vingt millièmes des communs spéciaux du Shopping-Center.

D) GRAND COMMERCE.

Trois mille deux cent trent-huit/dix millièmes des communs généraux du Complexe.

Huit mille neuf cent septante-deux/vingt millièmes des communs spéciaux du Shopping-Center.

E) PARKINGS COMMERCIAUX.

Deux mille trois cent septante-sept/dix millièmes des communs généraux du Complexe.

Six mille six cent six/vingt millièmes des communs spéciaux du Shopping-Center.

F) STATION-SERVICE DE LA RUE GODELET.

Cent un/dix millièmes des communs généraux du Complexe.

Deux cent septante-neuf/vingt millièmes des communs spéciaux du Shopping-Center.

G) STATION-SERVICE A FRONT DU QUAI BATTA.

Septante-deux/dix millièmes des communs généraux du Complexe.

Deux cents/vingt millièmes des communs spéciaux du Shopping-Center.

H) AUTO-CENTER.

Cinquante-trois/dix millièmes des communs généraux du Complexe.

Cent quarante-huit/vingt millièmes des communs spéciaux du Shopping-Center.

I) LAV-O-MATIC.

Quatre-vingt neuf/dix millièmes des communs généraux du Complexe.

Deux cent quarante-sept/vingt millièmes des communs spéciaux du Shopping-Center.

J) PARKINGS RESINDENTIELS.

Un parking résidentiel :

Six/dix millièmes des communs généraux du Complexe.

Quatre-vingt-six/quarante millièmes des communs spéciaux résidentiels, à l'exception du numéro deux, dont les quotités sont de dix/dix millièmes, et du numéro soixante-six, dont les quotités sont de huit/dix millièmes dans les communs géné-

ux, et en ce qui concerne les communs spéciaux, les quotités ı parking numéro deux sont de cent quarante-quatre/quante millièmes (144/40.000) et du numéro soixante-six dont les ıotités sont de cent quatorze/quarante millièmes (114/40.000).

RTICLE 29. — RENONCIATION A ACCESSION.

ımpte tenu de ce qui précède et dans le but de rendre réaıable le programme de construction du Complexe et conforément aux accords intervenus, les comparantes aux présen·ı ont convenu ce qui suit :

VILLE, représentée comme dit est, et à ce dûment autorisée, déclaré renoncer purement et simplement au droit d'accesın lui appartenant en vertu des articles 546, 551, 552 et 553 ı Code Civil, sur les constructions et ouvrages qui seront ıfiés sur les terrains lui appartenant, ce qu'ARCHITECTURE ESTHETIQUE accepte par l'organe de ses représentants. résulte de ce qui précède que les constructions seront la ɔpriété d'ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE.

!TICLE 30. — ENGAGEMENT DE VENDRE (VILLE) !OCURATIONS.

ıntention commune des comparants de première et de seıde parts étant que le Complexe soit édifié sous le régime la copropriété et indivision forcée (loi du huit juillet mil ıf cent vingt-quatre - article 577 bis du Code Civil), LA VIL- prend l'engagement de vendre aux futurs acquéreurs de ɔpriétés privatives du Complexe, les quotités afférentes à ı propriétés privatives dans les terrains dont s'agit et qui ıt sa propriété.

ɔet effet, la comparante de première part, LA VILLE, déclare ıstituer par ses mandataires spéciaux :

Monsieur Fernand PARMENTIER, prénommé.

Monsieur Eugène CHARPENTIER, avocat, député, premier ıevin de la Ville, Secrétaire de la Chambre des Représenıts, demeurant à HUY, rue du Palais de Justice, 15.

Monsieur Ivan JASSELETTE, secrétaire, échevin de la Ville, ɔrétaire du Conseil Provincial, demeurant à Huy, Plaine de Sarte, 23.

4° Monsieur Edgard TASIA, professeur, échevin de la Ville, demeurant à HUY, rue des Bons-Enfants, 125.

5° Monsieur Jean REITERS, prénommé.

avec pouvoirs d'agir soit, conjointement soit séparément, à l'effet de, pour elle et en son nom :

Vendre à telles personnes, moyennant les charges, clauses et conditions, ainsi qu'aux prix que les mandataires aviseront en tout ou en partie, en bloc ou par fractions indivises, les fractions de son terrain prédésigné.

Faire toutes déclarations quant à l'origine de propriété et à la situation hypothécaire, stipuler toutes conditions et servitudes, faire toutes déclarations nécessaires, fixer l'époque d'entrée en jouissance.

Recevoir les prix de vente des quotités de terrains et en donner quittance.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, documents ou pièces, élire domicile, substituer en tout ou en partie et généralement faire le nécessaire même non explicitement prévu aux présentes.

ARTICLE 31. — ENGAGEMENT DE VENDRE (CONSTRUCTEUR)

En contrepartie de l'engagement de vendre pris par la VILLE au profit des acquéreurs de biens privatifs, ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE s'est engagée à imposer auxdits acquéreurs, à titre de condition essentielle à la vente à eux faite par elle, l'acquisition de la quotité de terrain afférente en tant que chose commune générale au bien privatif acquis, par eux.

ARTICLE 32. — PROCURATION VENTE CONSTRUCTEUR.

La comparante de seconde part, ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE, déclare constituer pour ses mandataires spéciaux :

Monsieur André LANDURCY, prénommé.

Monsieur Hubert RASKIN, prénommé.

avec pouvoirs d'agir séparément à l'effet de pour elle et en son nom :

vendre à telles personnes, moyennant les charges, clauses et conditions, ainsi qu'aux prix que les mandataires aviseront en tout ou en partie, en bloc ou par fractions indivises, les constructions érigées, et/ou à ériger.

ecevoir le prix de vente et en donner quittance.

tablir toutes échelles de paiement, consentir tout contrat d'en-
eprise, dispenser Monsieur le Conservateur des Hypothèques
: toute inscription d'office.

ux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, documents
ı pièces, élire domicile, substituer en tout ou en partie et
énéralement faire le nécessaire même non explicitement
révu aux présentes.

**RTICLE 33. — REGLES GENERALES RELATIVES A LA VENTE
E BIENS PRIVATIFS A CONSTRUIRE — GENERALITES.**

: Complexe à ériger par ARCHITECTURE ET ESTHHETIQUE
t destiné à la vente en biens privatifs, tels qu'ils sont déter-
inés ci-avant, chacun de ces biens possédant une quote-part
ns les parties communes générales du Complexe, dont le
rrain d'assiette, et dans les parties communes spéciales ou
rticulières, soit à la Résidence Comte Basin, soit au Shop-
ng-Center Batta.

Société Constructeur procèdera à la vente, soit des biens
ivatifs construits ou parachevés, soit des biens privatifs à
nstruire ou en cours de construction.

ns le cas où la vente portera sur des biens privatifs EN
URS DE CONSTRUCTION, il sera tenu compte des règles,
uses et stipulations des articles 34, 35, 36 et 37 ci-après.

RTICLE 34. — CONTRAT DE VENTE.

contrat de vente sera conclu au moment où l'amateur si-
era le compromis de vente portant acquisition du bien pri-
tif faisant l'objet de la transaction.

RTICLE 35. — DETERMINATION DES BIENS PRIVATIFS.

détermination exacte des biens privatifs acquis sera faite
e moment, et seront notamment précisées les modifications
ntuelles intérieures des biens privatifs acquis ou relatives
l'incorporation de plusieurs biens privatifs en un seul, sous
conditions prévues tant aux présentes qu'au Règlement Gé-
ral de Copropriété.

ARTICLE 36 — PRIX DE VENTE

Le prix de vente du bien privatif sera également fixé à ce moment

En principe, le prix d'un bien privatif comprend le coût de la construction, de l'équipement et du parachèvement (peintures et honoraires des ingénieurs et architectes compris) dudit bien avec la quote-part de celui-ci dans le coût de la construction et du parachèvement des parties communes, tel que le tout est décrit au cahier des charges susvanté

Cependant, en vertu de conventions particulières, il se pourrait que tout ou partie de l'équipement et du parachèvement propres aux biens privatifs vendus soient réservés par l'acquéreur Dans ce cas, il en sera fait mention de manière précise à l'acte de vente et le prix de vente sera fixé en fonction de ces réserves.

Il est précisé que, de toute manière, le prix de vente sera toujours fixé compte tenu du droit que se réserve la Société Constructeur de percevoir le prix de cession des mitoyennetés des murs de pignons du Complexe.

Le prix fixé à l'acte de vente constituera un forfait absolu.

ARTICLE 37. — QUOTITES PRO FISCO.

Sous réserve de conventions expresses particulières, 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 effectués à ce moment concernant le bien acquis, en même temps que le prix de la quotité de terrain y attachée et toutes autres tranches de paiement qui pourraient être exigibles à ce moment.

ARTICLE 38. — ENGAGEMENT DE CONSTRUIRE.

ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE devra construire le Complexe, ce à quoi elle s'engage expressément, sur la base du cahier des charges, clauses et conditions générales et spéciales contenant l'état descriptif, établi par Messieurs les architectes COPAYE, RORIVE et SIMONIS, de Liège, et de la description faite par eux, des matériaux à mettre en œuvre et des fournitures à faire.

Un exemplaire de ce cahier des charges est déposé ce jour au rang des minutes du Notaire soussigné.

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'ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE ou des architectes.

ARTICLE 39. — DELAIS.

ARCHITECTURE ET ESTHHETIQUE s'engage dès maintenant, y obligeant ses ayants-droit et ayants-causes, à construire et parachever le Complexe suivant les plans et cahier des charges susvantés de la manière suivante :

a) les biens privatifs du « Shopping-Center Batta ».

dans le délai de trois cent cinquante jours ouvrables à dater du début des travaux.

b) les biens privatifs (appartements) de la « Résidence Comte Basin ».

dans le délai de six cents jours ouvrables à compter du début des travaux.

Les travaux de construction du Complexe ont débuté le quinze décembre mil neuf cent soixante-neuf.

ARTICLE 40. — PROLONGATIONS DE DELAIS.

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

En ce qui concerne les acquéreurs de biens privatifs, le délai sera également prolongé suivant l'importance des travaux supplémentaires qui auront été commandés à la Société Constructeur, laquelle fixera la durée de cette prolongation. Les délais initiaux d'achèvement du Complexe seront également prolongés, le cas échéant, du nombre de journées requises pour la réalisation ou l'exécution du ou des étages supplémentaires, si les travaux sont réalisés dans les conditions définies au présent Statut Immobilier.

ARTICLE 41. — CONTINUITE DES CONTRATS.

Etant donné le caractère indivisble 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 ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE, laquelle se reconnaît responsable envers les autres propriétaires de la défaillance d'un de ses contractants.

En contrepartie, la cessation de l'activité d'ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE, quelle qu'en soit la cause, ne mettra pas fin au contrat intervenu ; ses ayants-cause et successeurs à tous titres devront prendre solidairement et indivisiblement les mesures nécessaires pour assurer l'exécution du contrat.

ARTICLE 42. — PAIEMENTS.

Les acquéreurs de biens privatifs verseront à la Société Constructeur le montant du prix convenu avec le montant des taxes en vigueur et y relatives, au fur et à mesure de l'avancement des travaux et suivant l'échelle des paiements prévue dans l'acte de vente.

Les versements appelés sont exigibles dans les quinze jours de leur échéance ; toutes sommes appelées et non payées dans le délai fixé seront productives, de plein droit et sans mise en demeure, jusqu'au paiement intégral, d'un intérêt au taux de sept et demi pour cent l'an, net de tous impôts, sans préjudice à toutes inscriptions hypothécaires que la Société Constructeur sera autorisée à requérir sur les biens vendus au propriétaire défaillant.

ARTICLE 43. — DEFAUT DE PAIEMENTS.

A défaut de paiement à l'une des échéances prévues dans l'acte authentique de vente, ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE pourra, à son gré, après un commandement resté infructueux durant trente jours, soit arrêter immédiatement les travaux et poursuivre par toute voie de droit le paiement de l'arriéré, soit demander en justice la résolution de la vente avec dommages et intérêts ; si, par suite de l'arrêt des travaux, le coût de l'appartement s'avérait plus onéreux pour ARCHITECTURE

ET ESTHETIQUE, la partie acquéreuse défaillante serait tenue pour responsable de la différence.

ARTICLE 44. — MISE A DISPOSITION — EXIGIBILITE.

Conformément à l'article 1612 du Code Civil, il est expressément prévu et accepté par les copropriétaires acheteurs que la mise à disposition du bien, c'est-à-dire la remise des clés par la Société Constructeur, suppose le paiement complet du prix et de ses accessoires ainsi que des frais de raccordement ou à leur défaut, des provisions réclamées.

De plus, les engagements particuliers pouvant intervenir entre les acheteurs et des organismes de prêts hypothécaires ou autres ne pourront, en aucun cas, être opposables à la Société Constructeur et constituer dérogation aux règles ci-avant.

ARTICLE 45. — EXIGIBILITE EN COURS DE TRAVAUX.

L'exigibilité de toutes sommes appelées sera acquise même si les travaux ne sont pas arrivés, dans l'appartement concerné, au stade prévu pour rendre les paiements exigibles

La raison en est que, dans un immeuble divisé selon le régime de la copropriété, le défaut de paiement doit être sanctionné sévèrement, la carence dans les paiements risquant de nuire à la collectivité en mettant la personne qui a pris l'initiative de l'opération dans des difficultés de trésorerie, c'est-à-dire dans l'impossibilité de régler régulièrement les entrepreneurs et les fournisseurs, situation qui peut donner lieu, soit à l'arrêt des travaux, soit au retard dans leur exécution

ARTICLE 46. — OCCUPATION ILLEGALE.

A défaut, par l'acheteur, d'en payer complètement le prix, la Société Constructeur est en droit de mettre l'acheteur en demeure, par lettre recommandée, de procéder à l'apurement du prix et à la reprise des clés endéans les huit jours de la sommation.

A défaut, la Société Constructeur pourra demander la résolution de la vente et le paiement de dommages et intérêts.

Si, en opposition avec les conditions qui précèdent, l'acheteur prend possession du bien vendu sans remise des clés, que la chose soit faite naïvement, par ruse ou par force, l'occupation, même temporaire, emporte ipso facto et de plein droit agréation, et dégage immédiatement ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE des obligations relatives à la procédure d'agréation, lesquelles seront censées avoir été accomplies ; ceci sera constaté unilatéralement par la Société Constructeur et la constatation en sera faite par exploit d'huissier.

La signification du constat à l'acheteur couvre la Société Constructeur des obligations stipulées aux articles « AGREATION ».

Si au moment de la prise de possession illégale, l'acheteur n'avait pas entièrement payé le prix en principal et accessoires de son appartement, de son garage ou de son magasin, la Société Constructeur pourra demander la résolution de la vente ou prendre toutes mesures conservatoires, à son gré.

ARTICLE 47. — AGREATION PROVISOIRE - (PRIVATIFS).

Avant la mise du bien privatif à la disposition de son propriétaire, un état des lieux complet et détaillé (procès-verbal de réception provisoire) sera dressé contradictoirement par l'architecte ou son délégué d'une part, par l'acquéreur ou son mandataire d'autre part, dans le but de faire apparaître les éventuels manquants ,travaux rectificatifs, réparations et finitions à exécuter.

L'occupation du bien privatif ne pourra se faire avant la rédaction de l'état des lieux ; toute occupation antérieure à celui-ci vaudra, de plein droit, agréation définitive et dégagera les architectes et ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE de toutes obligations et de toutes responsabilités sauf ce qui est dit ci-après.

Si, aux livraisons, l'acheteur ne répond pas à la convocation de la Société Constructeur ou s'il ne s'y fait pas représenter, quoique cette convocation ait été réitérée dans un délai de quinze jours et dans les mêmes formes, cette négligence sera considérée comme valant agréation sans réserves, et la Société Constructeur sera en droit d'exiger immédiatement l'apurement du prix et la signature d'un procès-verbal de réception provisoire ou définitive, à son gré.

ARTICLE 48. — AGREATION DEFINITIVE (PRIVATIFS).

L'exécution correcte et complète des manquants, travaux rectificatifs, réparations ou finitions constatés dans le procès-verbal de réception provisoire, emportera de plein droit agréation définitive du bien privatif ; cette agréation sera constatée par une mention bilatérale au pied dudit procès-verbal.

ARTICLE 49. — AGREATION PROVISOIRE (COMMUNS)

Quant à l'agréation des parties communes, elle sera acquise au terme d'une procédure identique, réalisée entre ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE d'une part, et, d'autre part, le ou les mandataire(s) désigné(s) à cet effet par la première assemblée spéciale des copropriétaires de la Résidence Comte Basin d'une part, et celle du Shopping-Center Batta, d'autre part.

ARTICLE 50. — AGREATION DEFINITIVE - (COMMUNS).

Il est précisé que l'agréation définitive des parties communes sera acquise de plein droit à ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE à l'expiration des six mois suivant la première Assemblée spéciale des copropriétaires, pour autant que les travaux repris aux procès-verbaux de réceptions provisoires aient été exécutés.

L'utilisation et l'occupation des parties communes, préalablement à cette agréation, ne pourront jamais porter préjudice au déroulement de cette procédure.

Les deux réceptions définitives, l'une du Shopping-Center Batta et l'autre de la Résidence Comte Basin, lorsqu'elles auront été acquises emporteront de plein droit la réception définitive des communs généraux du Complexe.

ARTICLE 51. — VENTE APRES ACHEVEMENT DES TRAVAUX.

Lorsque la vente portera sur des biens privatifs ACHEVES, il sera tenu compte des règles, clauses et stipulations des articles 34, 35, 36, 41, 44, 46, 47 et 48 ci-avant ainsi que des modalités décrites dans les articles ci-après.

En tout état de cause, la mise à disposition de tels biens pourra avoir lieu immédiatement après la signature de l'acte authentique d'acquisition, pour autant que le prix en soit complètement payé et le procès-verbal de réception préalablement établi.

ARTICLE 52. — RESPONSABILITE POST-AGREATION.

Après agréation définitive des parties privatives ou communes, ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE ne sera plus tenue des vices apparents conformément à l'article 1642 du Code Civil.

Elle restera, toutefois, tenue des vices cachés en exécution de l'article 1643 du Code Civil, mais elle se reconnaît solidairement responsable avec les Architectes et entrepreneurs des vices dont ceux-ci répondent après réception, en vertu des articles 1792 et 2270 du Code Civil.

ARTICLE 53. — GARANTIES.

La garantie de la Société Constructeur est limitée à celle qu'elle reçoit des Architectes et entrepreneurs.

La durée de cette garantie est la suivante :

a) sol, gros-œuvre : garantie légale : dix ans.
b) étanchéité de la toiture : dix ans.
c) plomberie : un an.
d) ascenseurs, électricité, menuiserie extérieure et intérieure et tout ce qui n'est pas expressément cité dans la présente énumération : six mois.
e) appareils sanitaires, quincaillerie, serrures, tapis, parquets, marbres, vitreries, peintures, tapissage, mobilier de cuisine : pas de garantie.
f) chauffage central :
1) installation : un an.
2) chaudières : dix ans.
3) matériel tournant et moteur : un an.
4) obtention de la température prévue : deux ans.

Ces garanties prennent cours à la livraison provisoire des parties communes ; elles prennent fin automatiquement au terme des délais fixés ci-dessus.

La garantie est limitée au remplacement ou à la réfection des travaux défectueux, à l'exclusion de toute indemnité quelconque.

Les garanties s'appliquent sur les défauts techniques d'installation ; toutefois, ne sont pas compris dans ces garanties, les travaux normaux d'entretien, non plus que ceux qui seraient la conséquence d'un abus, d'une maladresse, d'un usage anormal ou d'un défaut d'entretien, ou enfin d'une tentative de réparation par un tiers non agréé par l'installateur.

ARTICLE 54. — ACTIONS POUR VICES.

Les actions pour vices devront être intentées avant l'expiration des délais ci-dessus, à peine de forclusion conformément à l'article 1658 du Code Civil.

ARTICLE 55. — AGREATION - REMARQUES DIVERSES.

1) Ne pourront être considérés comme entravant une agréation, la nécessité de retouches à l'un ou l'autre élément ou le fait que des essais de chauffage doivent être post-posés à une saison plus favorable pour être probants.

2) Les peintures intérieures des appartements ou autres biens privatifs doivent être envisagées par les acquéreurs comme mis en état d'habitabilité de ces locaux.

3) 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. Il est donc normal que des fissures d'enduits et de menuiseries soient constatées après un laps de temps plus ou moins long.

Avant l'agréation définitive, ces fissures sont corrigées par la Société Constructeur.

4) Toutefois, la restauration des peintures (y compris les plafonds et les papiers peints) ne peut être mise à charge d'ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE lors de l'agréation définitive. Il est donc conseillé aux futurs propriétaires ou acquéreurs de ne pas s'engager dans des travaux coûteux de décoration avant l'agréation définitive.

ARTICLE 56. — PRECHAUFFAGE.

Les frais éventuels de chauffage accéléré de l'immeuble en vue de son assèchement, seront à la charge exclusive des seuls acquéreurs de biens privatifs.

ARTICLE 57. — FRAIS DE RACCORDEMENTS AUX RESEAUX PUBLICS.

Les raccordements aux réseaux publics d'eau, de gaz, d'électricité et d'égoûts seront demandés et réalisés par la Société Constructeur aux frais des copropriétaires.

Il sera donc réclamé à ceux-ci, au moyen d'une facture distincte établie en bonne et due forme, une quote-part dans les débours exposés de ce chef, ainsi que pour la réalisation des trottoirs.

La quote-part de chacun sera calculée comme suit :

a) en ce qui concerne l'électricité et les égoûts : au prorata des quotités de chacun dans l'ensemble des parties communes générales au complexe.

b) en ce qui concerne l'eau du grand magasin ; le raccordement lui étant spécifique et exclusif, celui-ci sera remboursé au prix coûtant à justifier.

c) en ce qui concerne le raccordement d'eau des autres éléments du Complexe, au prorata des quotités restantes dans les parties communes générales du Complexe, abstraction faite du grand commerce.

d) en ce qui concerne les raccordements au gaz, au prorata des quotités respectives de chaque bien résidentiel dans les parties communes spéciales à la Résidence.

e) en outre, tous les copropriétaires devront intervenir dans le coût du revêtement des trottoirs, en proportion de leurs droits dans les parties communes générales au Complexe.

Les régies ou services publics exigeant souvent le versement d'une provision préalablement à l'exécution de tout travail, la Société Constructeur pourra réclamer aux acquéreurs de biens privatifs une provision, qui sera régularisée ultérieurement au moment de la facturation, soit par le versement du complément nécessaire, soit par remboursement de l'excédent versé.

ARTICLE 58. — OUVERTURE DES COMPTEURS - CAUTIONS.

Le placement et l'ouverture des compteurs (eau, gaz, électricité et, éventuellement raccordement au téléphone d'Etat) ain-

si que les cautions à verser aux Régies et Intercommunales intéressées, sont du ressort exclusif et à charge de chaque propriétaire individuellement. Il appartiendra donc à chacun de se mettre en rapport avec ces organismes pour procéder aux formalités d'usage.

ARTICLE 59. — HUMIDIFICATEURS.

Les copropriétaires ont l'obligation de placer des humidificateurs sur les radiateurs de leurs biens privatifs de façon à obtenir et à maintenir la meilleure hygrométrie possible de leurs locaux.

ARTICLE 60. — DECOMPTEURS PARTICULIERS.

Les compteurs particuliers de chaleur, d'eau chaude et d'eau froide, seront placés par les soins d'ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE dans le cadre d'un régime de location à l'égard du fournisseur. Cette prestation et la location seront à charge de la copropriété.

ARTICLE 61. — CONTRATS DIVERS.

Lors de la livraison des biens privatifs par eux achetés, les acquéreurs devront prendre et continuer jusqu'à leur expiration, les contrats conclus par la Société Constructeur en cours de travaux, soit avec les compagnies d'assurances, soit avec les sociétés pétrolières ou charbonnières, soit avec les sociétés agréées pour l'entretien technique des ascenseurs, soit avec les sociétés chargées de la location des compteurs de chaleur, calorimètres ou autres, la présente énumération étant exemplative et non limitative.

ARTICLE 62. — AMENAGEMENT DES MAGASINS.

Les petits commerces étant vendus bruts de gros-œuvre sans devanture, parachèvement ni décoration, les plans d'aménagement de chaque magasin seront soumis à l'approbation préalable des architectes du Complexe.

ARTICLE 63. — MODIFICATIONS AUX PARTIES PRIVATIVES.

Tout propriétaire de biens privatifs est en droit de demander des modifications dans ses parties privatives, sous réserve de l'accord de la Société Constructeur.

Ces changements, toutefois, même s'ils sont acceptés en principe par ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE, ne pourront avoir pour effet de retarder, ni l'exigibilité des tranches normales de paiement, ni l'avancement régulier des travaux. Notamment, toutes contestations quant au coût des modifications ou quant à des considérations techniques subjectives ne pourront être invoquées par le propriéaire pour suspendre son paiement.

De même, pour ne pas nuire à la copropriété, et si les parties ne réussissent pas à se mettre d'accord dans un délai de trois mois à dater de la première offre de prix pour modifications, ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE aura le droit de faire parachever l'appartement privatif sans indemnité dans les normes standard prévues au cahier des charges et d'en exiger le paiement.

Le copropriétaire qui voudrait recourir à son propre sous-traitant pour certains travaux de finition est tenu d'imposer à ce dernier de prendre accord préalable avec l'entrepreneur général, afin d'assurer une bonne coordination des travaux et le respect des impératifs du chantier.

L'agréation de ce sous-traitant sera soumise à l'approbation préalable d'ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE, qui se réserve le droit de l'accepter ou de le rejeter.

Ces modifications ou travaux supplémentaires peuvent, le cas échéant, faire l'objet d'une prolongation du délai d'achèvement des travaux dans le bien privatif concerné.

Un dédit de dix pour cent sera retenu sur tous travaux ou fournitures non effectués ou délivrés à la demande de l'acquéreur, pour autant qu'il n'y ait pas de travaux ou de fournitures de remplacement pour le même objet.

De même, tous travaux ou fournitures supplémentaires, de remplacement ou autres, seront majorés de dix pour cent pour frais et honoraires de l'architecte ; ces honoraires seront calculés sur la différence entre le montant des travaux supplémentaires et celui des travaux prévus.

Toutes prestations spéciales, commandées à l'architecte, fe-

ront l'objet d'un état d'honoraires établi suivant le barême de l'Ordre des Architectes de Belgique.

Toutes modifications en plus ou en moins, ainsi que les travaux supplémentaires, feront l'objet d'une commande écrite et signée pour accord par l'intéressé et par la Société Constructeur. Il n'y sera donné aucune suite si le bon n'est pas signé. Le coût de ces modifications sera réglé directement entre le client et l'entrepreneur sous-traitant, après visa de l'architecte.

ARTICLE 64. — MODIFICATIONS DES PARTIES COMMUNES.

En ce qui concerne les parties communes, la construction de l'immeuble en cours constitue une œuvre commune et aucune modification ne pourra être demandée.

ARTICLE 65. — DIRECTION DES TRAVAUX.

Les architectes prédésignés ont la direction des travaux jusqu'à réception provisoire, moment où les différents propriétaires prennent possession des ouvrages.

ARTICLE 66. — VISITES DU CHANTIER.

Pour des raisons de sécurité et de bonne tenue des chantiers, le nombre de visites des acheteurs est limitée au nombre de tranches de paiement suivant précisions reprises à l'acte authentique de vente et/ou dans les conditions générales figurant au verso des factures établies par ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE. Les remarques qui résulteraient de ces visites sont exclusivement du ressort de la Société Constructeur ou de son architecte.

A l'exception des dispositions ci-dessus, seuls la Société Constructeur, les architectes auteurs des plans et les entrepreneurs adjudicataires auront l'accès du chantier pendant la durée des travaux.

ARTICLE 67. — RESERVE DE MITOYENNETE.

ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE se réserve le droit exclusif de percevoir à l'avenir la créance afférente à la cession ou à l'utilisation de la mitoyenneté des murs et pignons des clôtures à édifier à cheval sur les limites séparant les terrains d'assiettes du Complexe (partie commune générale) des fonds limitrophes, dans la mesure où les mitoyennetés n'appartenaient pas déjà aux propriétaires voisins des immeubles démolis.

Cette réserve a uniquement pour but de permettre à ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE de percevoir, à son profit exclusif, l'indemnité qui sera due par les voisins qui voudraient faire usage de ces murs.

En conséquence, ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE aura le droit de procéder seule au mesurage, à l'estimation et au transfert de ces mitoyennetés, d'en percevoir le coût et d'en délivrer quittance.

Si pour un motif quelconque, l'intervention des copropriétaires des parties communes était jugée nécessaire ou simplement souhaitable pour assurer la perfection de l'opération, ceux-ci devraient prêter gratuitement leur concours dès qu'il en seraient requis, mais sans frais pour eux.

ARTICLE 68. — SERVITUDES.

Il est stipulé à titre de servitudes réelles et perpétuelles, constituées par le présent acte et grevant toutes les parties du Complexe, que celles-ci soient communes générales, communes spéciales, particulières ou privatives, en totalité ou en partie, et pour le service de l'ensemble de ces parties :

1. - Toutes les caves privatives de la Résidence en général, ainsi que les dégagements et couloirs en sous-sol, qu'ils soient résidentiels ou commerciaux, devront nécessairement servir d'abri pour tous les occupants du Complexe, si la nécessité s'en faisait sentir ; l'état de nécessité sera décrété par l'Assemblée Générale du Complexe.

2. - D'une manière générale, le bien de chaque propriétaire est grevé d'une servitude qui oblige celui-ci à laisser effectuer aux parties communes, notamment celles logées dans les propriétés privatives ou ayant accès à celles-ci, tous travaux d'entretien, de réparation et remplacement sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef. Il en est spécialement ainsi en ce qui

concerne les installations de chauffage, les gaines, les canalisations de plomberie ou d'électricité, etc...

3. - Il est réservé, au profit d'ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE et à charge de la copropriété, le droit exclusif de faire placer sur la toiture de la Résidence, une enseigne lumineuse, à condition que celle-ci ait un caractère esthétique certain et soit soumise au préalable à l'agréation de l'architecte et que son placement soit autorisé par les administrations compétentes et réponde aux critères de sécurité nécessaires.

ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE a le droit de disposer ou de céder (louer, vendre ou affermer) ce droit.

Il est encore précisé que :

a) cette enseigne devra être placée de telle manière (notamment avec un recul suffisant par rapport aux façades de l'appartement du dernier étage) qu'elle n'occasionne aucun inconvénient aux autres biens privatifs et sera réservée à la promotion commerciale du Shopping-Center.

b) les propriétaires ou utilisateurs de ces enseignes auront la charge de la réparation de tous dégâts causés par le placement, l'entretien et la réparation de celles-ci ; ils devront supporter les frais et honoraires de tous hommes de métier que les Conseils de Gestion auront le droit de désigner pour surveiller ces travaux et constater leur exécution conforme aux règles de l'art.

c) ils devront en outre assumer à leurs frais tous risques quelconques pouvant résulter, pour la copropriété, de l'existence des enseignes lumineuses et en justifier aux Conseils de Gestion.

4. - Le terrain sis à front de l'Avenue de Batta, entre la voirie actuelle et la limite dite d'alignement et délimité au plan ci-annexé sous teinte rouge, ne fait pas partie des biens objet de la renonciation à accession.

LA VILLE érigera sur ce terrain, un parking au sol, à air libre, tel que prévu au plan numéro un dressé par Messieurs les architectes prénommés, à usage public, au profit de la VILLE et dont l'entretien sera assuré par cette dernière uniquement.

LA VILLE se réserve le droit de désaffecter ledit parking et de l'englober dans la voirie quand bon lui semblera, si la nécessité s'en fait sentir.

LA VILLE crée et constitue sur le terrain dont question ci-avant, une servitude non aedificandi, au profit du terrain pour lequel il est renoncé à accession ci-avant.

En conséquence, les seuls travaux que LA VILLE pourra effectuer sur ledit terrain, si elle venait à le désaffecter de sa destination de parking, seraient des travaux de nature à améliorer et/ou à élargir la voirie.

5. - Il est créé au profit du bien privatif à usage de grand magasin et par la sortie du lav-o-matic la plus proche de la station-service à travers le lav-o-matic et par la porte faisant face à cette sortie, une servitude de passage à charge du bien privatif à usage de station-service.

Cette servitude permettra à l'exploitant du grand magasin d'accéder en tous temps aux bureaux du grand magasin et aux locaux annexes.

6. - Il est créé à charge du bien privatif à usage de station-service au profit du bien privatif à usage de grand magasin, deux servitudes de passage dont l'usage sera exclusivement réservé à des sorties de secours.

Ces servitudes sont créées :

- La première à travers le bien privatif à usage de lav-o-matic par une porte à créer à côté de celle dont il est question à la servitude précédente et à travers le lav-o-matic vers la sortie mentionnée à la servitude précédente également.

- La seconde à travers le bien privatif à usage de station-service s'exerçant par une porte se trouvant dans le fond du bien privatif à usage de grand magasin et au pied des rampes d'accès aux parkings commerciaux, et permettant l'accès vers la rue Godelet de la façon la plus aisée.

7. - Il est créé sur le bien privatif à usage de station-service au profit du bien privatif à usage d'auto-center et ce, pour autant que les propriétaires de ces deux biens privatifs soient différents, une servitude de passage permettant à tous usagers l'accès de la rue Godelet à l'auto-center et réciproquement.

Cette servitude s'exercera au moindre mal et de la façon la plus directe.

8. - Il est créé sur le bien privatif à l'usage de station-service se situant à front de quai, une servitude de passage sur une

largeur de cinq mètres nonante centimètres au profit du sous-sol à usage résidentiel de façon à permettre en tous temps l'accès de tous véhicules et piétons aux parkings et caves résidentiels.
Cette servitude s'exercera face au volet d'entrée de ce sous-sol.

9. - Il est créé, au profit de la Tour « A » et grevant le toit du Shopping-Center Batta, à front de quai délimitée au plan numéro 2/4 de ladite toiture dressé par Messieurs les architectes susdits, une servitude de passage permettant l'emménagement et le déménagement des meubles devant garnir les appartements de ladite tour ; des palans et/ou crochets pourront y être placés à cet effet.

De même, il est créé de la même façon une semblable servitude grevant la même toiture, au profit de la tour « B » et ce suivant tracé délimité au plan susvanté.

10. - En outre, sur la même toiture du Shopping-Center et respectivement au profit des Tour « A » et « B » et réciproquement, il est créé une servitude de passage permettant en tous temps l'accès aux canalisations, conduites et gaines généralement quelcoiques se trouvant entre ladite toiture et le premier étage résidentiel de chacune des tours et ce, de façon à assurer l'entretien permanent et les éventuelles réparations et/ou travaux et/ou transformations à y effectuer.

11. - Il est créé, à titre de servitude réelle et perpétuelle, grevant les parties communes particulières à la Tour « A » ci-après, savoir : les escaliers et l'ascenseur et ainsi que sur les paliers, une servitude de passage permettant en tout temps d'accéder au toit de ladite tour aux fins d'installer et d'entretenir des panneaux ou réclames publicitaires au profit du Shopping-Center Batta, cette servitude est créée sous réserve d'approbation par les autorités compétentes de pouvoir effectuer sur le toit de la tour une quelconque publicité.

12. - Il est créé une servitude réelle et perpétuelle identique sur la Tour « B » et sous la même réserve.

13. - Il est créé au profit des parties communes particulières à la Tour « A » grevant les biens privatifs à usage des appartements situés au douzième étage depuis l'escalier jusque et y compris la terrasse, une servitude de passage permettant l'accès aux poutrelles d'emménagement et de déménagement de ladite tour.

Cette servitude s'exercera au moindre mal pour l'usager de l'appartement privatif.

14. - Il est créé une servitude perpétuelle et réelle identique à la précédente au profit de la Tour « B ».

15. - Il est formellement stipulé que l'escalier et le dégagement se trouvant au rez-de-chaussée, le long du mur joignant la rue Godelet et allant de la rampe d'accès pour voitures (vers le sous-sol) aux magasins numéroté 18-19-20 sont réservés à l'usage exclusif desdits magasins et sont communs à ceux-ci. Pour autant que de besoin, il est créé une servitude de passage réciproque sur ledit fonds (escalier et dégagament) au profit de chacun desdits magasins.

16. - Il est créé, au profit du Shopping-Center et réciproquement et à charge du bien privatif à usage de station-service, une servitude de passage permettant à l'utilisateur des parkings du sous-sol et du premier étage d'accéder aux rampes d'accès à travers la station-service.

ARTICLE 69. — RENONCIATION A ACCESSION RECIPROQUE.

Tous les copropriétaires du Complexe devront affirmer, dans leur acte particulier d'acquisition, leur parfait accord de 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 ils se réservent ou acquièrent l'entière et exclusive propriété et aux quotités afférentes à ces biens dans les parties communes à l'ensemble du Complexe.

Cette cession entraîne par voie de conséquence, la division du Complexe en parties communes et en parties privatives.

La cession dont s'agit, indispensable pour donner à la division du Complexe sa base légale, est faite à titre onéreux, par chacun, moyennant cession réciproque des droits des autres.

ARTICLE 70. — 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 privativement qu'indivisément, l'administration, la conservation, l'usage, la jouissance et la reconstruction éventuelle du Complexe, ainsi que tout ce qui se rapporte à la vie en commun, ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE a établi le Règlement Général de Copropriété du Complexe, celui relatif à la Résidence Comte Basin et celui qui est particulier au Shopping-Center Batta.

Ces Règlements sont annexés au présent acte.

Ils contiennent le statut réel du Complexe et les Règlements d'ordre intérieur.

La durée de ces règlements 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 excèderaient la moitié de la valeur de l'immeuble) le régime de la copropriété ne pourrait être maintenu que par décision de l'Assemblée Générale de tous les copropriétaires du Complexe réunissant au moins les quatre-vingts pour cent des quotités en copropriété dans les parties communes générales et statuant à la majorité des soixante-cinq pour cent des voix.

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

ARTICLE 71. — 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 deux tiers des quotités en copropriété dans les parties communes générales ou spéciales éventuellement, statuant à la majorité de septante pour cent des voix.

ARTICLE 72. — REGLEMENTS D'ORDRE INTERIEUR.

Les Règlements d'Ordre Intérieur ne sont pas des statuts réels; ils ont pour objet de régir tout ce qui se rapporte à la jouissance du Complexe et de ses éléments et aux détails de la vie en commun.

Il existera trois règlements d'ordre intérieur :

- un concernant le complexe.
- un concernant la partie résidentielle.
- un concernant le Shopping-Center.

Chaque Assemblée pourra modifier son propre règlement, mais pas les deux autres.

Ils ne sont susceptibles de modifications que par décision de l'Assemblée Générale des Copropriétaires intéressés, réunissant les deux tiers des quotités en copropriété et statuant à la majorité simple, sauf les exceptions prévues ou à prévoir.

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

ARTICLE 73. — TAXE DE BATISSE.

La taxe de bâtisse qui sera enrôlée par la Ville de Huy 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 des droits de chacun dans la copropriété générale.

ARTICLE 74. — RESERVE DE RESPONSABILITE.

LA VILLE ne comparaît aux présentes qu'en sa qualité de propriétaire des terrains et s'engage en ce qui concerne les articles 1, 2, 29, 30 et 68 4°.

Elle n'entend en rien engager sa responsabilité pour le restant du présent statut immobilier, ce dernier étant du ressort exclusif d'ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE et n'engageant que la Société Constructeur et à son défaut ses ayants-droit et ayants-cause à tout titre.

ARTICLE 75. — DECLARATION POUR L'ENREGISTREMENT.

Les comparants déclarent que les travaux de construction ont débuté le quinze décembre mil neuf cent soixante-neuf.

Les parties reconnaissent qu'il leur a été donné lecture de l'article deux cent trois du Code des Droits d'enregistrement.

ARTICLE 76. — DISPENSE D'INSCRIPTION.

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes, pour quelque cause que ce soit.

ARTICLE 77. — ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en l'Etude du Notaire soussigné.

DONT ACTE.

Passé à Huy, en l'Etude.

Et lecture faite, les comparants ont signé avec nous, notaire.

(Suivent les signatures).

index analytique
statut immobilier

index analytique
règlements de copropriété et d'ordre intérieur

T

U

V

règlement général de copropriété du complexe

RTICLE 1. — ORIGINE JURIDIQUE.

: présent Règlement Général de Copropriété est établi en iécution de ce qui est dit à l'article 70 du Statut Immobilier ı Complexe.

constitue, avec les autres documents et pièces relatifs à ırection du Complexe, l'acte de base de celui-ci.

RTICLE 2. — SUBDIVISIONS.

: présent règlement est subdivisé en quatre parties :

La présente première partie comprenant le Règlement Gé-ral de Copropriété du complexe.

La deuxième partie comprenant le Règlement d'Ordre Inté-ur du complexe.

La troisième partie comprenant le Règlement d'Ordre In-rieur du Shopping Center Batta.

La quatrième partie comprenant le Règlement d'Ordre In-rieur de la Résidence Comte Basin.

RTICLE 3. — STATUT REEL DU COMPLEXE.

: Statut réel du Complexe est constitué par l'ensemble des sspositions qui suivent (articles 1 à 70) et il formera, avec les iglements d'ordre Intérieur, le Règlement Général de Copro-iété complété des Règlements spéciaux relatifs à chaque oc concerné.

RTICLE 4. — REPARTITION.

Complexe comprend :

les parties privatives dont chaque copropriétaire aura la pro-iété exclusive.

les parties communes générales qui appartiendront indivisé-ent à tous les copropriétaires de l'ensemble du Complexe.

les parties communes spéciales qui appartiendront indivisé-ent à certains copropriétaires considérés par rapport, soit Shopping-Center Batta, soit à la Résidence Comte Basin.

les parties communes particulières, appartenant indivisément aux seuls copropriétaires des tours « A » et « B » de la Résidence Comte Basin, considérées séparément.

La ventilation des quotités dans les parties communes générales, spéciales et/ou particulières attachées à chaque propriété privative a été faite à l'article 28 du Statut Immobilier du Complexe.

ARTICLE 5. — PARTIES PRIVATIVES.

Les parties privatives sont :

- les petits magasins et leurs annexes.
- le grand magasin, le restaurant et leurs annexes.
- la station-service et ses annexes.
- l'auto-center.
- les appartements des tours résidentielles.
- tous les emplacements de parking.

ARTICLE 6. — DROIT DE PROPRIETE.

Le droit de propriété exclusive ou divise porte, en principe, sur tout ce qui se trouve à l'intérieur de ces locaux et en est constitutif, ainsi que sur les dépendances telles que les caves qui peuvent être adjointes à un bien privatif.

ARTICLE 7. — PLANS.

Les parties privatives et leurs dépendances sont indiquées sur les plans généraux de la construction.

ARTICLE 8. — DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES.

Chaque propriété privative comprend :

- des parties constitutives, et notamment : les planchers, les parquets et revêtements, les cloisons intérieures non portantes.
- la mitoyenneté des murs intérieurs séparant les biens privatifs entre eux ou des parties communes.
- les portes d'entrée des biens privatifs, les vitreries, les fenêtres, volets, persiennes et tous accessoires semblables.
- les installations sanitaires, appareils compris, les décharges et chutes jusqu'aux colonnes de descentes.

- les installations de chauffage intérieures à chaque bien privatif.

- les plafonnages, les terrasses et balcons avec leurs revêtements et garde-corps.

- les installations électriques, d'eau, de gaz et de téléphone depuis les compteurs des Régies.

- les conduites d'eau à l'intérieur des biens privatifs.

En général, 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.

ARTICLE 9. — DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES.

Les parties communes générales sont les parties du Complexe qui sont affectées à l'usage commun de tous les copropriétaires indistinctement et qui demeurent en indivision conformément à l'article 577 bis du Code Civil.

Les parties communes spéciales et particulières sont les parties de l'immeuble qui sont affectées à l'usage commun d'un certain nombre de copropriétaires et qui demeurent en indivision conformément à l'article 577 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, spéciales ou particulières selon le principe énoncé ci-dessus et ce qui en est dit au Statut Immobilier :

a) la totalité du sol servant d'assiette au Complexe.

b) tous les ouvrages exécutés sur le terrain, tels que les fondations en général, l'ossature du Complexe, les façades, les poutres, les hourdis, les voûtes, etc... ; les murs de refend, les murs intérieurs clôturant les parties communes (ces murs intérieurs sont mitoyens s'ils séparent des parties communes de parties privatives).

c) toutes les toitures en général, l'ossature desdites toitures ainsi que les cabanons des ascenseurs.

d) les locaux affectés aux services communs.

e) tous les dégagements d'accès et les aires de manœuvres.

f) éventuellement, les appareils de chauffage et/ou de conditionnement des parties communes (halls, paliers) avec leurs accessoires ; les conduites et radiateurs se trouvant dans les parties communes.

g) les ornements extérieurs des façades, à l'exclusion des garde-corps, balcons et terrasses ; les installations de parlophones, à l'exclusion des combinés qui se trouvent à l'intérieur des biens privatifs ; les sonneries, éventuellement les objets mobiliers et autres ornements servant à l'aménagement et à la décoration du hall d'entrée.

h) les canalisations principales d'eau, de gaz, d'électricité et d'égoûts ; les appareillages et installations desservant des services communs à l'ensemble du Complexe.

i) les raccordements aux distributions publiques d'eau, de gaz et d'électricité jusqu'aux compteurs privés ; les raccordements à l'égoût ; les raccordements au téléphone.

j) les canalisations de décharges, de chute, de descente, de ventilation et d'évacuation des ordures, lorsqu'elles desservent plus d'une propriété privative, ainsi que toutes les conduites principales raccordées à plusieurs propriétés privatives, les cheminées et gaines d'aération, etc...

k) les antennes de radio et de télévision, s'il en est placé, avec leurs amplificateurs et les câbles de descente jusqu'aux raccordements privatifs, les potences de déménagement.

l) la cabine à haute tension et le transformateur d'énergie électrique et son équipement, si cette installation existe et si elle n'est pas la propriété de l'administration productrice du courant.

Ces parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires des biens privatifs, dans les proportions indiquées au Tableau figurant à l'article 28 du Statut Immobilier.

Les énumérations qui précèdent ne sont pas limitatives ; en cas de doute, la préférence est donnée à la communauté la plus étendue.

ARTICLE 10. — QUOTITES.

La quotité attribuée à chaque propriété privative dans le Complexe est celle d'une propriété normale, c'est-à-dire celle qui

est prévue théoriquement sous réserve des modifications apportées au fur et à mesure des ventes pour répondre aux convenances des amateurs, de telle manière que les quotités afférentes à chaque propriété privative dans le Complexe ne seront définitivement fixées que par l'acte authentique qui constituera le titre d'acquisition de chaque propriété.

ARTICLE 11. — PARTAGE - ALIENATION - HYPOTHEQUE.

Le partage des choses communes ne pourra être demandé aussi longtemps que subsisteront l'édifice et le statut défini dans le présent Règlement Général de Copropriété.

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

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

ARTICLE 12. — JOUISSANCE DU BIEN PRIVATIF.

Chacun des propriétaires a le droit de jouir de son bien privatif dans les limites fixées par le présent Règlement Général de Copropriété, à condition de ne pas nuire aux droits des autres, et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Il peut modifier, comme bon lui semble, la distribution intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité en ce qui concerne les dégradations et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les autres biens privatifs.

La réunion de biens privatifs peut se faire comme il est dit au Statut Immobilier.

ARTICLE 13. — 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 Spéciale à chaque bloc, statuant dans les conditions précitées aux articles 91 et 128 ci-après.

Si une modification est décidée ou autorisée, les travaux se sont exécutés sous la surveillance d'un architecte désigné par l'Assemblée. Jusqu'à la réception définitive de toutes les parties du Complexe, cet architecte sera obligatoirement celui du Complexe (Statut Immobilier, articles 4 et 65).

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

En outre, aucune modification ne pourra être apportée sans la même décision prise dans les mêmes conditions, aux parties privatives qui doivent être entretenues comme les parties communes pour des raisons de style et d'harmonie du Complexe.

ARTICLE 14. — TRAVAUX D'AGREMENT ET D'AMELIORATION.

En ce qui concerne les travaux entraînant un agrément ou une amélioration, ils devront être soumis à l'Assemblée générale du Complexe convoquée extraordinairement à la demande de copropriétaires possédant au moins les deux-cinquièmes des quotités dans les parties communes générales du Complexe. Ils ne pourront être décidés qu'à la majorité prévue à l'article 22 ci-après, cette majorité devant s'engager, le cas échéant, à supporter seule le coût de ces travaux ainsi que les honoraires de l'architecte désigné pour leur surveillance.

ARTICLE 15. — RECEPTEURS RADIO ET TELEVISION.

Les propriétaires de biens privatifs pourront alimenter des postes récepteurs de radio et de télévision dans les limites définies à l'article 12 ci-avant.

Dans le cas où ces installations entraîneraient des modifications aux choses communes, les formalités prévues à l'article 13 ci-dessus, seront observées.

ARTICLE 16. — TELEDISTRIBUTION.

Il est formellement précisé que, si le Complexe était raccordé à un réseau de télédistribution collective, la partie de ce raccordement particulière au grand magasin lui serait privative.

ARTICLE 17. — TRAVAUX AUTORISES.

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

ARTICLE 18. — ASSEMBLEE GENERALE - COMPOSITION.

L'assemblée générale du Complexe est composée de la façon suivante :

- le conseil de gestion de la Résidence Comte Basin.
- le conseil de gestion du Shopping-Center Batta.

Les Conseils de Gestion seront désignés par l'Assemblée des propriétaires spéciale à chaque bloc et représenteront valablement leur bloc respectif.

Ces deux Conseils de Gestion, réunis en Assemblée générale, élisent un Président, éventuellement un Secrétaire, à leur gré. Le Président sera choisi, une année parmi les membres représentant le bloc résidentiel, et l'autre année, alternativement, parmi les membres représentant le Shopping-Center Batta. Pendant la période de lancement, soit pendant les deux premières années, la Présidence sera assurée par l'un des représentants du Shopping-Center Batta.

ART. 19. — ASSEMBLEE GENERALE. - FORCE OBLIGATOIRE.

L'Assemblée Générale du Complexe, réunie tel qu'il est dit à l'article 18 et à tous autres qui le complètent, est souveraine maîtresse de l'ensemble du Complexe en tant qu'il s'agit des intérêts **communs généraux** du Complexe tout entier.

Les décisions prises sont obligatoires pour tous, y compris les absents, les dissidents et les incapables.

ARTICLE 20. — ASSEMBLEE GENERALE - CONVOCATIONS.

La première Assemblée Générale du Complexe sera convoquée par la Société Constructeur. Les suivantes se tiendront, en principe, le premier jeudi du mois d'avril de chaque année. Si ce jour est férié, l'Assemblée sera reportée au jeudi de la semaine suivante.

Elle se tient au lieu, jour et heure fixés dans les convocations. Pour le surplus, l'Assemblée Générale du Complexe est convoquée à la diligence du Président aussi souvent qu'il est nécessaire, et elle doit l'être, en tout cas, lorsque la convocation est demandée par deux membres au moins de cette Assemblée. En cas d'inaction du Président pendant plus de quinze jours, elle sera valablement convoquée par deux de ses membres.

En dehors de cette réunion, l'Assemblée Générale du Complexe est convoquée à la diligence du Gérant aussi souvent qu'il est nécessaire. En cas d'inaction du Gérant pendant plus de quinze jours, l'Assemblée sera également convoquée valablement par deux de ses membres au moins.

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

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

Les délibérations des Assemblées ne pourront porter que sur les points figurant dans l'ordre du jour ; toute délibération sur d'autres questions n'aurait pas force obligatoire.

ARTICLE 21. — ASSEMBLEE GENERALE - VALIDITE.

L'Assemblée Générale du Complexe ne sera valablement constituée que si tous ses membres sont présents.

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

ARTICLE 22. — ASSEMBLEE GENERALE - DECISIONS.

Sauf stipulation d'une majorité spéciale, les décisions sont prises à la majorité simple des voix des membres présents ou représentés.

En cas de parité des voix, celle du Président sera prépondérante.

st prévue théoriquement sous réserve des modifications ap-
ortées au fur et à mesure des ventes pour répondre aux con-
enances des amateurs, de telle manière que les quotités af-
érentes à chaque propriété privative dans le Complexe ne se-
ont définitivement fixées que par l'acte authentique qui cons-
tuera le titre d'acquisition de chaque propriété.

RTICLE 11. — PARTAGE - ALIENATION - HYPOTHEQUE.

e partage des choses communes ne pourra être demandé
ussi longtemps que subsisteront l'édifice et le statut défini
ans le présent Règlement Général de Copropriété.

es choses communes ne pourront être aliénées, grevées de
roits réels ou saisies qu'avec les biens privatifs dont elles
ont l'accessoire, et uniquement à concurrence de la quotité
fférente à chacun d'eux.

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

RTICLE 12. — JOUISSANCE DU BIEN PRIVATIF.

Chacun des propriétaires a le droit de jouir de son bien priva-
if dans les limites fixées par le présent Règlement Général de
Copropriété, à condition de ne pas nuire aux droits des autres,
t de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'im-
meuble.

Il peut modifier, comme bon lui semble, la distribution inté-
rieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité en ce qui
concerne les dégradations et inconvénients qui en seraient la
conséquence pour les parties communes et les autres biens
privatifs.

La réunion de biens privatifs peut se faire comme il est dit
au Statut Immobilier.

ARTICLE 13. — MODIFICATIONS AUX PARTIES COMMUNES.

Aucune modification ne peut être apportée aux parties com-
munes, même à l'intérieur des parties privatives, sans une dé-
cision de l'Assemblée Spéciale à chaque bloc, statuant dans
les conditions précitées aux articles 91 et 128 ci-après.

Si une modification est décidée ou autorisée, les travaux se-
sont exécutés sous la surveillance d'un architecte désigné par
l'Assemblée. Jusqu'à la réception définitive de toutes les par-
ties du Complexe, cet architecte sera obligatoirement celui du
Complexe (Statut Immobilier, articles 4 et 65).

Le coût des travaux et les honoraires dudit architecte seront
à la charge exclusive du propriétaire qui fait exécuter ces tra-
vaux aux choses communes.

En outre, aucune modification ne pourra être apportée sans la
même décision prise dans les mêmes conditions, aux parties
privatives qui doivent être entretenues comme les parties com-
munes pour des raisons de style et d'harmonie du Complexe.

ARTICLE 14. — TRAVAUX D'AGREMENT ET D'AMELIORATION.

En ce qui concerne les travaux entraînant un agrément ou une
amélioration, ils devront être soumis à l'Assemblée générale du
Complexe convoquée extraordinairement à la demande de co-
propriétaires possédant au moins les deux-cinquièmes des quo-
tités dans les parties communes générales du Complexe. Ils
ne pourront être décidés qu'à la majorité prévue à l'article 22
ci-après, cette majorité devant s'engager, le cas échéant, à sup-
porter seule le coût de ces travaux ainsi que les honoraires de
l'architecte désigné pour leur surveillance.

ARTICLE 15. — RECEPTEURS RADIO ET TELEVISION.

Les propriétaires de biens privatifs pourront alimenter des
postes récepteurs de radio et de télévision dans les limites
définies à l'article 12 ci-avant.

Dans le cas où ces installations entraîneraient des modifica-
tions aux choses communes, les formalités prévues à l'article
13 ci-dessus, seront observées.

ARTICLE 16. — TELEDISTRIBUTION.

Il est formellement précisé que, si le Complexe était raccor-
dé à un réseau de télédistribution collective, la partie de ce
raccordement particulière au grand magasin lui serait priva-
tive.

ARTICLE 17. — TRAVAUX AUTORISES.

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

ARTICLE 18. — ASSEMBLEE GENERALE - COMPOSITION.

L'assemblée générale du Complexe est composée de la façon suivante :

- le conseil de gestion de la Résidence Comte Basin.
- le conseil de gestion du Shopping-Center Batta.

Les Conseils de Gestion seront désignés par l'Assemblée des propriétaires spéciale à chaque bloc et représenteront valablement leur bloc respectif.

Ces deux Conseils de Gestion, réunis en Assemblée générale, élisent un Président, éventuellement un Secrétaire, à leur gré. Le Président sera choisi, une année parmi les membres représentant le bloc résidentiel, et l'autre année, alternativement, parmi les membres représentant le Shopping-Center Batta. Pendant la période de lancement, soit pendant les deux premières années, la Présidence sera assurée par l'un des représentants du Shopping-Center Batta.

ART. 19. — ASSEMBLEE GENERALE. - FORCE OBLIGATOIRE.

L'Assemblée Générale du Complexe, réunie tel qu'il est dit à l'article 18 et à tous autres qui le complètent, est souveraine maîtresse de l'ensemble du Complexe en tant qu'il s'agit des intérêts **communs généraux** du Complexe tout entier.

Les décisions prises sont obligatoires pour tous, y compris les absents, les dissidents et les incapables.

ARTICLE 20. — ASSEMBLEE GENERALE - CONVOCATIONS.

La première Assemblée Générale du Complexe sera convoquée par la Société Constructeur. Les suivantes se tiendront, en principe, le premier jeudi du mois d'avril de chaque année. Si ce jour est férié, l'Assemblée sera reportée au jeudi de la semaine suivante.

Elle se tient au lieu, jour et heure fixés dans les convocations. Pour le surplus, l'Assemblée Générale du Complexe est convoquée à la diligence du Président aussi souvent qu'il est nécessaire, et elle doit l'être, en tout cas, lorsque la convocation est demandée par deux membres au moins de cette Assemblée. En cas d'inaction du Président pendant plus de quinze jours, elle sera valablement convoquée par deux de ses membres.

En dehors de cette réunion, l'Assemblée Générale du Complexe est convoquée à la diligence du Gérant aussi souvent qu'il est nécessaire. En cas d'inaction du Gérant pendant plus de quinze jours, l'Assemblée sera également convoquée valablement par deux de ses membres au moins.

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

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

Les délibérations des Assemblées ne pourront porter que sur les points figurant dans l'ordre du jour ; toute délibération sur d'autres questions n'aurait pas force obligatoire.

ARTICLE 21. — ASSEMBLEE GENERALE - VALIDITE.

L'Assemblée Générale du Complexe ne sera valablement constituée que si tous ses membres sont présents.

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

ARTICLE 22. — ASSEMBLEE GENERALE - DECISIONS.

Sauf stipulation d'une majorité spéciale, les décisions sont prises à la majorité simple des voix des membres présents ou représentés.

En cas de parité des voix, celle du Président sera prépondérante.

Les délibérations de l'Assemblée sont constatées dans des procès-verbaux inscrits dans un registre spécial et signé par le Président .

Tout propriétaire intéressé peut consulter le registre et toutes archives de gestion pour 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 par les soins du Gérant 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 qui suivent l'Assemblée.

ARTICLE 23. — GERANT - DESIGNATION

Il y aura un seul et même Gérant pour l'ensemble du Complexe, mais il tiendra des comptabilités distinctes, l'une pour la partie résidentielle, l'autre pour la partie Shopping-Center et, le cas échéant, une troisième pour le Complexe.

Jusqu'à l'expiration de la troisième année qui suivra celle au cours de laquelle aura lieu l'agréation définitive des parties communes du Complexe, la Société Construteur, ou toute autre personne désignée par elle, directement ou par mandataire, exercera la Gérance du Complexe.

Le Gérant est nommé pour une durée de trois ans et est rééligible.

Ensuite, l'Assemblée Générale du Complexe procèdera à la nomination ou à la révocation du Gérant, qui pourra être choisi, ou non, parmi les copropriétaires.

En outre, l'Assemblée Générale du Complexe désigne la personne qui remplacera le Gérant en cas d'absence ou de défaillance de celui-ci.

Les attributions et les fonctions du Gérant sont déterminées aux articles ci-après.

ARTICLE 24. — GERANT - MANDAT - DUREE.

Le Gérant peut démissionner moyennant préavis de trois mois donné par lui à l'Assemblée Générale du Complexe.

De même l'Assemblée Générale susdite peut mettre fin au mandat du Gérant pour faute ou négligence graves, qui lui seraient signalées par le ou les Conseil(s) de Gestion, ou par l'une quelconque des Assemblée Spéciales de chaque bloc.

Le mandat du Gérant est rémunéré, et cette rémunération est liée à l'index des prix de détail du Royaume ; l'indice de base sera celui du mois où le Gérant prendra ses fonctions. Ces émoluments subiront les fluctuations dudit index dans la proportion de 5 % d'index pour 5 % du traitement, dans le sens de la hausse ou de la baisse.

Les émoluments du Gérant sont constitués par deux parties :

a) une première partie sera payée par le Shopping-Center Batta. A l'intérieur de celui-ci, le grand magasin et la station-service payeront chacun un montant fixe et forfaitaire, le solde de cette première partie étant réparti par parts égales entre les petits magasins du Shopping-Center.

b) une deuxième partie sera payée par le bloc résidentiel et répartie par parts égales entre les biens privatifs composant celui-ci. La part unitaire d'un emplacement de parking pourra être inférieure à celle d'un appartement.

c) Les deux parties composant les émoluments du Gérant ne sont pas nécessairement égales.

Les montants des émoluments du Gérant, c'est-à-dire de chacune des deux parties, sont fixées respectivement par chaque Assemblée spéciale des copropriétaires de chaque bloc, statuant chacune à la majorité des deux-tiers.

Toutefois, les émoluments du Gérant seront fixés, pour la première fois et pour chaque bloc, par la Société Constructeur.

ARTICLE 25. — GERANT - FONCTIONS.

Le Gérant prend les mesures nécessaires pour assurer l'application stricte de tous les Règlements du Complexe.

Il prendra également, pour le Complexe, toutes mesures utiles pour faire tenir en parfait état de propreté tous les locaux communs : escaliers, accès, aires de manœuvres, rampes d'accès, poignées et ferrures de portes d'entrée, vitrages des escaliers, paliers et halls d'accès aux ascenseurs et pour assurer l'évacuation des ordures ménagères et l'entretien des trottoirs.

ARTICLE 26. — GERANT - ATTRIBUTIONS.

Le Gérant a dans ses attributions la gestion et la police du Complexe ; il est responsable devant le Conseil de Gestion de chaque bloc et l'Assemblée Générale et ce, dans le strict respect des pouvoirs délégués par les Assemblées Générales ou Spéciales.

a) l'engagement et le licenciement du concierge aux conditions prévues à l'article 39 ci-après et des femmes d'ouvrage et de tout personnel préposé à l'entretien des parties communes générales spéciales ou particulières et la surveillance de leur travail.

b) l'exécution de tous travaux d'entretien ou autres dans les conditions prévues au présent Règlement Général ; à cet effet, il commandera tous les ouvriers et travailleurs dont le concours est nécessaire.

c) l'encaissement des recettes provenant des choses communes.

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

- l'entretien constant des installations des ascenseurs et de chauffage des parties communes générales, spéciales ou particulières.

- l'exécution sans retard des travaux urgents ou décidés par le ou les Conseil(s) de Gestion 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, de la Résidence et du Shopping-Center 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 aux diverses assemblées qui décident des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs ; en cas d'urgence, ces mesures seront prises soit par le Gérant, soit par les Conseils de gestion, à charge d'en rendre compte le plus tôt possible aux Assemblées concernées.

h) dans le cas où le Gérant viendrait à constater des manquements graves, de la part de locataires de biens privatifs, aux dispositions du Règlement Général de Copropriété, ou relèverait des attitudes de nature à troubler l'occupation paisible du Complexe, ou à nuire aux co-occupants, il aura le droit d'en aviser lui-même, par lettre recommandée, le propriétaire en lui enjoignant de prendre toutes mesures urgentes que la situation comporte et en lui notifiant qu'en cas d'inaction de sa part, le Gérant aura le droit de se substituer à lui et de prendre toutes mesures qu'il estimera utiles à la tranquillité et à la bonne réputation du Complexe, après en avoir référé aux Conseils de Gestion ou aux Assemblées intéressées.

i) il représente la copropriété en justice, tant en demandant qu'en défendant ; à 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 dépasse cinquante mille francs, sans une décision préalable de l'Assemblée Générale prise par la majorité simple - la partie adverse ne pouvant cependant réclamer la justification de l'accomplissement de cette formalité.

ARTICLE 27. — COMPTABILITE.

En principe, le Gérant tiendra trois comptabilités :

a) celle du Complexe.

b) celle de la Résidence.

c) celle du Shopping-Center.

Le Gérant ouvrira aussi trois comptes en Banque et/ou à l'Office des Chèques Postaux avec les dénominations ci-après :

a) Complexe BASIN/BATTA.

b) Résidence COMTE BASIN.

c) Shopping-Center BATTA.

A ces comptes, seront centralisées les opérations comptables les concernant ; les intérêts éventuels bonifiés à ces comptes feront partie des recettes communes propres à chaque groupe. Le tout sera exécuté sous le contrôle et les directives éventuelles des Conseils de Gestions et/ou des Assemblées Générales ou Spéciales.

Pendant la durée de son mandat, le Gérant aura seul la signature de ces comptes.

Chaque trimestre, il présente aux propriétaires de l'immeuble le relevé de leur compte, contenant plus particulièrement le détail de leur participation dans les charges communes.

Tout compte devra être soldé dans la huitaine de sa réception. A défaut de régler son dû dans le délai imparti, le propriétaire défaillant verra son compte majoré d'un demi pour cent par quinzaine de retard et au profit de la Caisse commune victime du retard, sans préjudice à l'exigibilité du principal. Chaque quinzaine commencée sera comptée et due en entier.

Le paiement des relevés de comptes n'emporte pas nécessairement approbation des comptes, celle-ci demeurant du ressort exclusif de l'Assemblée intéressée.

En ce qui concerne l'examen et l'approbation des comptes, le Gérant n'aura de rapports qu'avec l'Assemblée Générale du Complexe pour ce qui concerne les comptes de ce dernier, et qu'avec les Conseils de Gestion et/ou Assemblées spéciales à chaque bloc pour ce qui concerne les comptes de ceux-ci.

Il aura le droit d'user, le cas échéant, vis-à-vis de ceux-ci de tous moyens de contrainte autorisés par les Assemblées, celles-ci statuant à la majorité simple des voix.

En ce qui concerne les appels de fonds et la remise des comptes, le Gérant pourra s'adresser directement à chaque propriétaire concerné.

ARTICLE 28. — CAISSE COMMUNE GENERALE, SPECIALE OU PARTICULIERE.

Pour faire face aux dépenses courantes, le Gérant réclamera aux propriétaires une provision dont le montant maximum sera fixé par l'Assemblée concernée, et dont le montant sera versé au compte indiqué par le Gérant. Celui-ci sera chargé des recouvrements et ouvrira un compte individuel au nom de chacun des cotisants.

Les appels de fonds se feront en proportion des quotités de chacun dans la copropriété générale, spéciale ou particulière intéressée.

Un premier versement provisionnel sera effectué obligatoirement au Compte général BASIN/BATTA ainsi qu'au compte spécial auquel ressortit chaque propriétaire, et ce dans les quinze jours de la réception provisoire de son bien, sur appel émanant du Gérant. A défaut, pour le propriétaire, de verser cette provision, les majorations prévues à l'article 27 ci-avant seront applicables.

ARTICLE 29. — RECEPTION PROVISOIRE.

Dès la réception provisoire, par les copropriétaires de biens privatifs, de soixante pour cent minimum des quotités communes spéciales au bloc Résidentiel ou, sans qu'il y ait cumul entre les deux blocs, de quatre-vingt-cinq pour cent des quotités communes spéciales au Shopping-Center, la totalité des charges et frais communs de chaque bloc sera supportée par les seuls acquéreurs de biens privatifs dans ce bloc à l'exclusion de la Société Constructeur.

Si tous les biens privatifs n'étaient pas vendus à ce moment, une règle proportionnelle serait établie par le Gérant sur la base des seules quotités vendues.

La présente règle est valable, que les biens considérés aient été réceptionnés ou non.

ARTICLE 30. — FONDS DE RESERVE.

Moyennant accord de l'Assemblée intéressée, il pourra être constitué, indépendamment de la Caisse Commune concernée, un « Fonds de Réserve » qui sera alimenté par des cotisations payées par chaque propriétaire.

Le montant de ces cotisations sera déterminé par l'Assemblée Générale ou spéciale intéressée.

Le placement de ce fonds et son utilisation éventuelle seront effectués suivant les directives de l'Assemblée concernée.

Le Fonds de Réserve ainsi constitué par les versements de chaque propriétaire reste la propriété de ceux-ci, mais demeure bloqué en vue de son affectation précisée comme dit ci-après.

Il est également précisé qu'en cas de vente d'un bien privatif, le nouvel acquéreur est subrogé dans tous les droits du vendeur dans ledit fonds, lequel est ainsi transféré à l'acquéreur

sous réserve de tous comptes à établir entre parties.
Les intérêts produits par ce fonds de Réserve seront crédités annuellement aux copropriétaires au prorata de l'intervention de chacun de ceux-ci dans le fonds.

Le Fonds de Réserve ne peut servir qu'à la remise en état de parties communes, c'est-à-dire au paiement de travaux incombant toujours à un propriétaire et non à un locataire, comme : peintures extérieures des façades, remplacement des chaudières de la chaufferie, réparations au gros-œuvre de la toiture, renouvellement des cabines ou des machineries d'ascenseur, etc... La présente énumération est exemplative et non limitative.

ARTICLE 31. — RECOUVREMENT FORCE.

En cas de défaillance d'un propriétaire privatif, et sans préjudice aux dispositions de l'article 27 ci-avant, le Gérant dispose des moyens de contrainte prévus ci-après dans le présent article, moyens qu'il exerce après autorisation émanant soit du Conseil de Gestion soit de l'Assemblée Générale concerné. Il ne doit pas justifier de cette autorision à l'égard des tribunaux et des tiers.

En cas de non-paiement de l'appel de fonds réclamé par le Gérant, ce dernier adressera au(x) propriétaire(s) défaillant(s), à l'expiration du délai normal, un rappel par pli recommandé à la Poste.

Si ce rappel n'est pas suivi d'effet dans les huit jours, le Gérant est autorisé, en vue du recouvrement des provisions ou des participations de chacun dans les charges communes, à :

a) arrêter les fournitures d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage et/ou d'eau chaude au bien privatif du défaillant.

b) assigner le défaillant en paiement des sommes dues.

c) toucher lui-même, à due concurrence, les loyers revenant au propriétaire défaillant, délégation de loyers contractuelle et irrévocable étant donnée, dès maintenant, au Gérant par chacun des copropriétaires pour le cas où celui-ci serait défaillant envers la copropriété.

Le locataire est de ce fait valablement libéré à l'égard de son bailleur en ce qui concerne les sommes quittancées par le Gérant pour les raisons ci-avant.

d) réclamer à chacun des copropriétaires, en proportion des droits de ceux-ci dans la chose commune, la quote-part du défaillant dans les dépenses de la copropriété.

Les mesures énumérées sub a) et d) ci-avant peuvent être prises conjointement ou séparément selon les circonstances.

ARTICLE 32. — MAJORATIONS ET FRAIS.

Sans préjudice aux dispositions prévues à l'article 31, toutes les sommes réclamées par le Gérant pour compte de la copropriété sont de plein droit productives d'intérêts au taux à court terme pratiqué par les Banques au moment du rappel, nettes de toutes taxes et retenues quelconques, comptées à partir du jour de l'envoi de la lettre recommandée que le Gérant adressera aux copropriétaires.

En outre, et ce à titre de dommages et intérêts fixés forfaitairement, les copropriétaires défaillants sont redevables de plein droit à la copropriété d'une somme équivalente aux frais d'Avocats exposés par elle, sans préjudice à toutes autres condamnations qui seraient prononcées contre eux.

ARTICLE 33. — RAPPORTS AVEC LES PROPRIETAIRES.

A l'exception de la disposition prévue à l'article 31, littera c. le Gérant n'a de rapports juridiques qu'avec les copropriétaires du Complexe.

Pour permettre l'établissement des comptes, le Gérant scindera ceux-ci en deux parties, à savoir :

a) les dépenses relatives aux grosses réparations et les dépenses d'immobilisations ;

b) les dépenses de consommations, ainsi que les dépenses d'entretien comparables à des dépenses locatives, et les frais de gérance.

Cette subdivision est destinée à permettre aux copropriétaires de déterminer la part qui leur incombe et celle qui incombe à leurs locataires éventuels.

ARTICLE 34. — BONIFICATIONS AU GERANT.

Dans le cas où le Gérant aurait du faire personnellement des avances de fonds pour payer des frais quelconques en lieu et place d'un copropriétaire en défaut de remplir ses obligations, il aura droit, à charge du défaillant, à des intérêts au taux à court terme pratiqué à ce moment par les Banques, sans préjudice à toutes majorations à titre d'indemnités à arbitrer par le Conseil de Gestion compétent ou l'Assemblée concernée. La présente disposition n'affecte pas le remboursement du montant principal.

ARTICLE 35. — INDIVISION - USUFRUIT.

En cas d'indivision de la propriété d'un bien, de démembrement en nue-propriété et usufruit, droit d'usage ou d'habitation, tous les indivisaires ou titulaires de droits seront solidairement et indivisiblement tenus à l'égard de la copropriété, sans bénéfice de discussion, de toutes sommes dues, afférentes audit bien.

ARTICLE 36. — MUTATION DE BIENS PRIVATIFS.

1) En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants-droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier au Gérant de leurs qualités héréditaires par une attestation du Notaire chargé de régler la succession.

Ces dispositions sont également applicables en cas de mutation résultant d'un legs particulier.

2) En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux ou gratuit, le nouveau copropriétaire est tenu à l'égard de la copropriété, du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, même avant l'approbation des comptes par l'Assemblée Générale, et alors qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés antérieurement à la mutation. L'ancien copropriétaire reste tenu au versement de toutes sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation. Il ne peut exiger la restitution des sommes par lui versées à quelque titre que ce soit à la copropriété, sauf la provision pour les dépenses communes.

3) Toute autre mutation doit être, dans le mois de sa date, notifiée au Gérant par le nouveau propriétaire, par lettre recommandée indiquant ses nom, prénoms, profession et domicile, ainsi que la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

Dans le mois de la réception de cette notification, le Gérant doit indiquer au nouveau propriétaire le montant des sommes appelées qui ne sont pas encore payées à la copropriété par l'ancien propriétaire.

Lorsque cette indication est donnée dans le délai prévu, le nouveau copropriétaire est responsable envers les copropriétaires des sommes arriérées incombant à l'ancien copropriétaire.

Lorsque le Gérant ne donne pas cette indication dans le délai qui lui est imparti, le nouveau copropriétaire n'est pas responsable du montant de ces appels de fonds.

A défaut de notification de la mutation dans le délai ci-dessus, l'ancien et le nouveau copropriétaires sont solidairement responsables du paiement de toutes les sommes mises en recouvrement avant la mutation.

ARTICLE 37. — DESACCORD - PROCEDURE.

1) En cas de désaccord entre plusieurs propriétaires, ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le Gérant, au sujet de l'interprétation du Statut Immobilier du Complexe ou du Règlement général, la question sera soumise d'abord au Conseil de Gestion, puis à l'Assemblée des copropriétaires concernés par le litige.

2) Au cas où le différend ne serait pas aplani par cette intervention de l'Assemblée, il sera soumis au Tribunal de Huy, chaque partie faisant élection de domicile en l'immeuble.

ARTICLE 38. — DISCUSSIONS PRIVATIVES.

Jusqu'à l'agréation provisoire, tout ce qui concerne la construction et le parachèvement des propriétés privatives doit faire l'objet de discussions entre le propriétaire privatif, les Architectes du Complexe et ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE, à l'exclusion de tout tiers.

ARTICLE 39. — CONCIERGE - ENGAGEMENT ET REVOCATION

Un concierge sera choisi par le Gérant et, pour la première fois, par ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE.

Il sera payé au mois.

Il ne pourra être engagé que sous la condition écrite de pouvoir être congédié par le Gérant moyennant préavis d'un mois. Il ne pourra lui-même renoncer à son emploi qu'en respectant le même délai.

Le Gérant sera tenu de congédier le Concierge si l'Assemblée Générale du Complexe le décidait.

ARTICLE 40. — CONCIERGE - PRESTATIONS.

Le Concierge assure le gardiennat du Complexe, sous la direction du Gérant et il veille à la fermeture des accès.

Le Concierge doit assurer, en semaine, et pendant toute la journée, une présence réelle soit par lui, soit par son conjoint, ou par toute personne honorable préalablement agréée par le Gérant.

Les heures de prestations ainsi que le salaire du Concierge, seront fixés par le Gérant du Complexe, et, pour la première fois, par la Société Constructeur.

Le Concierge a droit au congé légal, à une époque à convenir, mais son service devra être assuré pendant cette période par un remplaçant préalablement agréé par le Gérant.

Le Concierge est logé, éclairé et chauffé gratuitement (par des radiateurs de chauffage central). Son salaire, ainsi que les charges sociales y afférentes, font partie des charges communes générales.

ARTICLE 41. — CONCIERGE - SERVICE.

Le service du Concierge consistera notamment :

1) en prestations pour les communs généraux :

a) à tenir ou faire tenir en parfait état de propreté les lieux communs généraux.

b) à veiller au parfait état de fonctionnement du chauffage et du boiler.

c) à prévenir le Gérant du moment où il faut du combustible.

d) à veiller à l'extinction de l'éclairage des parties communes générales à 22 h., en ayant toutefois une tolérance d'une heure pour ce faire.

e) à remplacer les ampoules brûlées dans les parties communes générales et les faire facturer au Gérant.

f) à prévoir les accidents dus au gel dans les parties communes générales.

g) à actionner les pompes de la citerne de retenue.

Quand il est occupé dans les parties communes, il doit laisser un avertissement à sa sonnerie électrique.

Le concierge sera dépositaire des clés de robinets et des colonnes montantes de l'immeuble et il sera chargé de fermer ceux-ci en cas d'accident et de vider les eaux en cas de gelées. Ces clés devront être conservées dans une armoire vitrée à laquelle les occupants de l'immeuble pourront avoir accès sous leur responsabilité, en cas d'absence du dépositaire ou d'urgence absolue.

Ainsi qu'il est dit ci-après (article 52) tout occupant d'un bien privatif devra déposer à la conciergerie sous pli scellé une clé permettant l'accès audit bien. En cas de nécessité absolue ou d'urgence, le concierge, assisté du Gérant ou d'un membre du Conseil de Gestion, ou à leur défaut d'un témoin, pourra pénétrer dans ce bien, en l'absence de l'occupant, à charge de justifier à celui-ci de la raison de cette action et de lui faire rapport, le tout par écrit et signé.

Pour toutes pénétrations dans les locaux privatifs des magasins ou des bureaux, le Concierge devra se faire accompagner d'un membre du Conseil de Gestion du Shopping-Center Batta.

2) en prestations pour les communs spéciaux et/ou particuliers résidentiels.

a) à tenir en parfait état de propreté les locaux communs, à savoir : les cages d'escaliers et les vitrages, le passage d'accès aux garages, la rampe d'accès, les aires de manœuvre, une fois par semaine. Les halls d'entrée, les poignées et ferrures de portes d'entrée trois fois par semaine au moins et plus si l'état des entrées l'exige. Les trottoirs une fois par semaine ou plus en cas de mauvais temps ; la cour commune - le tout, sauf disposition contraire du Conseil de Gestion de la Résidence Comte Basin.

b) à évacuer les ordures ; les réceptacles des poubelles devront être nettoyés et les poubelles chargées en attente munies de leur couvercle ; déboucher les gaines d'évacuation.

c) à recevoir et conserver les menus colis déposés en l'absence d'un occupant.

d) à fermer les portes d'entrée de l'immeuble à vingt-deux heures ; il veillera à maintenir constamment fermée la porte commandant l'accès des emplacements pour voitures.

e) à faire visiter les biens privatifs, en cas de vente ou de location.

f) à veiller à l'extinction de l'éclairage des parties communes spéciales ou particulières à vingt-deux heures en ayant toutefois une tolérance d'une heure pour ce faire.

g) à remplacer les ampoules brûlées dans les parties communes spéciales ou particulières et les faire facturer au Gérant.

h) à prévenir le service de dépannage en cas de non-fonctionnement des ascenseurs et assurer le dépannage provisoire par treuil) si un occupant ou visiteur est bloqué dans la cabine.

i) à prévoir les accidents dus au gel et, en général, tout ce qui est en usage dans une maison bien tenue.

Il ne peut être chargé par un occupant de faire ses courses ni de s'occuper de son ménage.

l) en prestations éventuelles à lui fixer, le cas échéant, par le Gérant dans les parties communes spéciales au Shopping-Center Batta.

Les énumérations qui précèdent sont indicatives et non limitatives.

ARTICLE 42. — CHARGES COMMUNES - 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 générales ou spéciales ou particulières et aux services communs.

Les charges sont réparties entre les copropriétaires, soit en considération des droits de chacun, soit par parts égales, soit dans la copropriété générale du Complexe, soit dans la copropriété spéciale ou particulière, soit enfin de l'usage qui est fait des choses communes, le tout comme il est indiqué énonciativement et non limitativement, aux articles ad hoc.

ARTICLE 43. — 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 aux articles 4 et 9 du présent Règlement.

b) les frais d'administration et de Gérance du Complexe.

c) les dépenses de la conciergerie : chauffage, eau, éclairage, mobilier éventuel de l'appartement.

d) les gages des femmes à journée engagées par le Gérant pour le Complexe.

e) les frais de consommation d'eau et d'électricité des compteurs communs ; les frais de chauffage des parties communes générales.

f) les primes d'assurances suivantes : assurance du Complexe contre les risques d'incendie et risques accessoires dont dégât des eaux ; assurances responsabilité civile diverses et notamment du chef du bâtiment et des appareils de levage et, spécialement, des poulies servant aux emménagements et déménagements ; assurance sur base de l'article 1386 du Code Civil.

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

h) toutes indemnités éventuellement dues par la copropriété du Complexe.

A l'exception des émoluments du Gérant et des frais de distribution d'eau chaude, ces charges se répartissent, en principe, proportionnellement aux droits de chacun des copropriétaires dans la copropriété générale du Complexe, et sur la base des quotités fixées au tableau.

ARTICLE 44. — INSTALLATION DE CHAUFFAGE.

Le chauffage du Complexe sera assuré par une seule installa-

ion de chaudières pouvant chauffer séparément les divers éléments du Complexe.

Les frais d'entretien, de réparation, de conservation et de renouvellement des installations de chauffage des parties communes incomberont aux propriétaires de biens privatifs, à l'exception des propriétaires d'emplacements pour voitures, proportionnellement aux quotités de chacun dans les parties communes générales.

Pour le mall et les petits magasins ensemble, la méthode de décomptage sera fournie, tant en quantité d'eau chaude qu'en calories, par les décompteurs-intégrateurs placés par l'installateur.

Ces intégrateurs seront au nombre de trois :

un pour le grand magasin.
un pour le reste du Shopping-Center .
un pour la Résidence.

Pour les petits magasins considérés isolément, il n'y aura pas de décompteurs individuels, mais une répartition proportionnelle calculée sur la base des quotités communes spéciales du Shopping-Center Batta, grand magasin exclu.

ARTICLE 45. — EAU CHAUDE.

La fourniture et la distribution d'eau chaude dans la Résidence Comte Basin et la partie du Shopping-Center Batta constituée par le grand magasin sont assurées par la chaudière.

Toutefois, étant donné qu'en principe, il ne sera pas assuré de fourniture d'eau chaude dans les petits magasins du Shopping-Center et que, d'autre part, tous les propriétaires de biens privatifs pourraient n'être pas raccordés à ce circuit, les frais d'entretien, de réparation, de conservation et de renouvellement de l'installation d'eau chaude constitueront une charge commune générale qui ne sera créée que pour les seuls utilisateurs desservis. La répartition de cette charge commune sera effectuée sur la base des indications fournies par les décompteurs communs et individuels.

ARTICLE 46. — ACHATS DE COMBUSTIBLE.

Les achats de combustible et leur paiement sont faits par le Gérant, qui veillera à ventiler judicieusement les achats faits pour le compte des copropriétaires et à assurer le fonctionnement normal des installations de chauffage central et de distribution d'eau chaude.

ARTICLE 47. — REPARTITION DES FRAIS DE CHAUFFAGE.

La charge des dépenses des consommations pour chauffage constitue une charge commune générale à répartir entre les copropriétaires de biens privatifs - ceux des emplacements pour voitures exclus - de la manière suivante :

1) **TRENTE-CINQ POUR CENT** seront payés forfaitairement à titre de charge commune générale ; ce pourcentage se justifie de la manière suivante :

a) VINGT POUR CENT, pour couvrir les déperditions de calories, déperditions tenant compte du rendement des brûleurs des chaudières et des calories perdues dans la cheminée.

b) QUINZE POUR CENT, affectés au chauffage des parties communes, halls d'entrée, cages d'escaliers et colonnes montantes et descendantes, traversant les parties privatives de l'immeuble et les locaux de la conciergerie.

2) **SOIXANTE-CINQ POUR CENT** seront répartis entre les copropriétaires bénéficiant du chauffage commun suivant les indications relevées régulièrement sur les compteurs individuels de chaleur, par un spécialiste agissant en présence du Gérant ou de toute personne à désigner par ce dernier. Les copropriétaires recevront annuellement un relevé de leur consommation établie par la lecture des données fournies par les compteurs de chaleur.

Pour le Shopping-Center Batta, il y a lieu de tenir compte de ce qui est dit ci-avant à l'article 44.

Toute modification aux répartitions ci-avant devra réunir la majorité prévue à l'article 22 ci-dessus.

ARTICLE 48. — CHAUFFAGE - FONCTIONNEMENT.

Le chauffage fonctionnera pendant les périodes qui seront déterminées par l'Assemblée Générale du Complexe.

En cas d'absence d'un occupant de bien privatif, celui-ci sera

enu de régler ses radiateurs de façon à assurer un léger chauffage permanent du bien en question.

ARTICLE 49. — CHAUFFAGE PRIVATIF INDIVIDUEL.

Au cas où un propriétaire ne se raccorderait pas au chauffage central commun, mais disposerait d'un chauffage privatif individuel, il n'aurait à participer, à concurrence de ses quotités dans les parties communes générales, que dans la tranche de TRENTE-CINQ POUR CENT de la consommation de combustible indiquée à l'article 47 ci-avant.

ARTICLE 50. — FRAIS D'ASCENSEURS.

Les frais relatifs aux ascenseurs et notamment, la répartition de la consommation d'électricité qui en découle, les frais d'entretien, de conservation, de réparation et de renouvellement des cabines, des portes palières, des machineries et des cabanons, le remplacement des câbles, des patins de freins, de fusibles, l'abonnement d'entretien des ascenseurs, l'assurance en responsabilité civile du chef du maniement et de l'utilisation des ascenseurs, etc... seront supportés par les propriétaires des appartements des étages résidentiels, sur la base de leurs quotités dans la copropriété particulière résidentielle, éventuellement de la manière qui sera définie par l'Assemblée des Copropriétaires spéciale à la Résidence; il en sera de même en ce qui concerne les ascenseurs du Shopping-Center Batta dont les frais seront répartis dans le cadre des quotités spéciales à celui-ci.

ARTICLE 51. — REPARATIONS - RECONSTRUCTION.

Les réparations aux parties communes sont de trois ordres :

1) **les réparations urgentes** : elles pourront être décidées et commandées par le Gérant seul qui en surveillera l'exécution ; il n'aura besoin d'aucune autorisation préalable.

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

En ce qui concerne le Shopping-Center Batta, le propriétaire ou l'occupant du grand magasin pourra, en cas d'urgence, prendre d'initiative les mesures conservatoires qui s'imposent et ce, en agissant en bon père de famille.

2) **les réparations indispensables mais non urgentes et les travaux d'entretien courant (compris dans le sens d'entretien locatif).**

Ces réparations et travaux sont décidés et commandés par le Conseil de Gestion de chaque bloc, qui jugera s'il y a lieu pour lui d'en référer préalablement à l'Assemblée soit de son bloc soit du Complexe.

Ces travaux seront exécutés sous la surveillance du Gérant.

3) **Quant aux réparations dites onéreuses** (c'est-à-dire celles dont le coût dépasserait la moitié de la valeur du Complexe, ou même la reconstruction totale du Complexe), elles ne pourront être décidées que par l'Assemblée Générale du Complexe.

ARTICLE 52. — OBLIGATIONS DES PROPRIETAIRES PRIVATIFS.

Les propriétaires devront donner accès à leurs propriétés privatives ou dans celles-ci, pour toutes réparations, nettoyages, entretiens et surveillances des choses communes générales ou spéciales.

Les propriétaires ou occupants devront déposer une clé de leur bien privatif à la conciergerie ainsi qu'il est précisé à l'article 41 ci-avant.

Les copropriétaires ou occupants devront supporter, sans recevoir d'indemnité, les échafaudages nécessaires aux travaux d'entretien, nettoyage et réparations, notamment en vue des peintures et du recrépissage des façades, réparation des toitures, etc...

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

:TICLE 53. — TELEPHONE.

un téléphone commun est placé, les propriétaires ou occu-
nts qui le désirent pourront s'y raccorder et les frais seront
artis entre les usagers. La décision de placer un téléphone
nmun devra être prise en Assemblée du bloc considéré.

ns les appartements privatifs des tours résidentielles, une
se de téléphone sera prévue pour le raccordement Régie.

raccordement devra toutefois être demandé par le proprié-
e privatif, à ses frais exclusifs.

ce qui concerne les magasins, les tubages nécessaires
urront être placés dans le plafond des sous-sols.

ns le cas où l'Assemblée de l'un ou l'autre bloc déciderait
stallation d'un appareil du type Taximètre, les frais de cet-
installation et tous les autres frais, autres que les commu-
ations, feront partie des charges communes spéciales et
ront supportées, par parts égales, par tous les copropriétai-
de biens privatifs dans le bloc concerné.

:TICLE 54. — CONSOMMATION D'EAU, DE GAZ D'ELECTRICITE.

principe, chaque propriété privative dispose d'un raccorde-
nt avec compteur branché sur les conduites principales
au, de gaz et d'électricité.

propriétaires et usagers paieront et supporteront donc,
cun en ce qui le concerne, la location, l'entretien et la ré-
tion des compteurs, ainsi que les consommations y indi-
ées.

un compteur général de fluide devait être placé pour tous
Complexe, la dépense qui en résulterait et l'entretien fe-
partie des charges communes générales ; les consomma-
ns seraient réglées par le Gérant et réparties entre les usa-
s sur la base des décompteurs à placer, éventuellement de
te autre manière à décider en Assemblée Générale du Com-
xe.

TICLE 55. — ASSURANCES - PRINCIPE GENERAL.

grand magasin se charge seul de couvrir ses propres ris-
s et ceux qui découlent de son exploitation commerciale, en accord toutefois avec la société constructeur.

Pour le surplus, les premières polices d'assurances seront toujours souscrites par la Société constructeur en vertu de l'article 61 du Statut Immobilier. Le Gérant aura l'obligation d'en assurer la continuité sous le contrôle de la ou des Assemblées concernées.

Le fait que des polices d'assurances sont souscrites par la communauté ne soustraira jamais celui des copropriétaires, dont la responsabilité personnelle serait engagée, au recours à exercer contre lui par les copropriétaires. Toutefois moyennant surprime à charge dudit copropriétaire, les Compagnies d'assurances pourront couvrir cette responsabilité.

ARTICLE 56. —ASSURANCE - RESPONSABILITE CIVILE DU FAIT DE L'IMMEUBLE (Complexe).

En vertu de l'article 1386 du Code Civil, une assurance sera contractée et régulièrement maintenue, dans le but de couvrir la responsabilité résultant du fait de l'immeuble et de ses accessoires, et de garantir tant les occupants et les propriétaires que tout tiers. Elle sera souscrite pour des capitaux à déterminer par l'Assemblée Générale du Complexe et pour la première fois par la Société Constructeur, et ses primes constitueront des charges communes générales.

ARTICLE 57. — ASSURANCE CONTRE LES ACCIDENTS DU TRAVAIL ET AUTRES.

Une assurance sera contractée et régulièrement maintenue contre les accidents du travail pouvant survenir aux femmes d'ouvrage et, en général, à tout le personnel employé dans le Complexe pour le compte de la communauté.

Une assurance sera également contractée et régulièrement maintenue contre les accidents qui pourraient survenir, dans les parties communes, à toutes personnes (propriétaires, occupants, visiteurs, fournisseurs, etc...), ainsi que sur les trottoirs devant l'immeuble par suite de leur encombrement, d'un défaut d'entretien, d'un défaut d'enlèvement des poubelles, de verglas, de neige, etc...

Ces assurances seront souscrites pour des montants à déterminer par l'Assemblée Générale du Complexe ou par les Conseils

e gestion respectifs, suivant le cas et pour la première fois ar la Société Constructeur.

es primes constitueront des charges communes générales, péciales ou particulières suivant le ou les groupe(s) auxquels lles s'appliquent.

RTICLE 58. — ASSURANCE - ASCENSEURS.

ne assurance sera contractée et régulièrement maintenue, ntre les accidents pouvant provenir du fait du maniement de l'utilisation des ascenseurs, que la victime soit un oc- upant de l'immeuble ou un étranger, un copropriétaire, une rsonne au service de l'immeuble.

ette assurance couvrira également tous dégâts matériels à sulter de cette utilisation.

lle sera souscrite pour un montant à déterminer sur avis onné par les propriétaires des étages desservis par les as- nseurs, et pour la première fois par la Société Constructeur. es primes constitueront des charges communes spéciales à es propriétaires et seront réparties d'après leurs droits dans copropriété et suivant les modalités prévues à l'article 50 avant.

RTICLE 59. — ASSURANCE INCENDIE ET RECONSTRUCTION

Complexe devra toujours être assuré régulièrement contre ncendie et les risques accessoires, sous la responsabilité du rant, à une Compagnie agréée par l'Assemblée Générale des propriétaires, pour une durée et des montants déterminés r celle-ci et pour la première fois par la Société Construc- ur.

assurance devra toujours couvrir, fondations exclues, des mmes suffisantes pour garantir la reconstruction de l'im- euble ; elle sera faite « Valeur à neuf ».

s primes de l'assurance contre l'incendie et les risques ac- ssoires constitueront des charges communes générales.

RTICLE 60. — ASSURANCES - OBLIGATIONS DIVERSES.

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

La police a souscrire tiendra éventuellement compte des risques résultant de l'existence de garages dans l'immeuble et les surprimes qui en découleraient incomberont aux propriétaires d'emplacements pour voitures.

Le Gérant devra faire, quant à l'assurance du Complexe, toutes les diligences nécessaires ; il acquittera les primes comme charges communes et les portera en compte de la communauté générale, spéciale ou particulière selon le cas.

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

ARTICLE 61. — ASSURANCES - POLICES.

Chacun des copropriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

ARTICLE 62. — ASSURANCES - SURPRIME.

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel, qu'il occupe, ou, plus généralement, pour toute cause personnelle à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à sa charge exclusive. Le copropriétaire est toutefois autorisé à prendre, personnellement, en charge la mise au point de toute formule qui annulerait ou atténuerait cette surprime.

ARTICLE 63. — ASSURANCES PRIVATIVES.

Chaque occupant doit assurer personnellement à ses frais, son mobilier contre l'incendie, les explosions de tous genres, la foudre, l'électricité, les dégâts des eaux, les risques locatifs et les risques de voisinage, à une compagnie solvable agréée par le Conseil de Gestion de son bloc.

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

ARTICLE 64. — ASSURANCE COMPLEMENTAIRE.

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 65. — INDEMNITES EN CAS DE SINISTRE.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu d'une police commune seront encaissées par le Gérant, en présence de deux copropriétaires, et à charge d'en effectuer le dépôt en Banque ou ailleurs, dans des conditions à déterminer par l'Assemblée Générale du Comblexe ou spéciale à un bloc selon le cas.

ARTICLE 66. — REPARTITION DES INDEMNITES.

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

1) SI LE SINISTRE EST PARTIEL.

Le Gérant emploiera l'indemnité à la remise 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 :

a) L'indemnité sera employée à la reconstruction de l'immeuble à moins que l'Assemblée Générale du Complexe n'en décide autrement.

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 exigible dans les trois mois de l'Assemblée qui aura déterminé ce supplément, avec les intérêts au taux pratiqué à ce moment pour le court terme dans les institutions bancaires et ce pour tout retard après l'expiration de ce délai.

b) Si l'Assemblée décide la reconstruction de l'immeuble :

Les copropriétaires dont les représentants n'auraient pas pris part au vote ou 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 font la demande, tous leurs droits dans l'immeuble mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

Le prix de la cession, à défaut d'accord entre parties, sera fixé par deux experts nommés par le Président du Tribunal Civil de Huy, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente, et avec faculté pour les deux experts de s'adjoindre un troisième 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 pratiqué à ce moment pour le court terme dans les institutions bancaires, payables en même temps que chaque fraction de capital.

c) 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 67. — INDEMNITE EN CAS D'ASSURANCE COMPLEMENTAIRE.

1) Si des embellissements ont été effectués par les propriétaires dans leurs biens privatifs, il appartiendra à ceux-ci de les assurer à leurs frais, à la Compagnie assurant le Complexe ; ils pourront aussi les assurer sur la police générale à charge d'en supporter les primes et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans le financement des frais de reconstruction éventuelle.

2) Dans le cas d'assurance complémentaire souscrite par des copropriétaires (article 64 ci-avant), comme dans le cas d'assurance des embellissements faits par eux, ils auront seuls

droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait leur être allouée et en disposeront à leur gré.

ARTICLE 68. — RECETTES COMMUNES - REPARTITION.

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

ARTICLE 69. — MODIFICATIONS DANS LA REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES.

Les répartitions des charges et des recettes communes générales, telles qu'elles sont établies notamment aux articles 42 et suivants ci-avant, ne peuvent être modifiées que par décisions de l'Assemblée Générale du Complexe, dans les conditions de majorité définies à l'article 22 ci-avant, sauf les exceptions prévues ou à prévoir.

ARTICLE 70. — DESTINATION DES LOCAUX.

Les locaux sis au rez-de-chaussée et au premier étage sont affectés à l'usage de magasins, de bureaux ou de services.
Les appartements des tours de la Résidence Comte Basin sont destinés à servir d'habitation résidentielle ou à usage mixte d'habitation résidentielle et d'exercice d'une profession comme dit à l'alinéa ci-après.
L'affectation partielle à usage professionnel ne sera permise que pour des cabinets d'avocats, d'ingénieurs, et autres bureaux de professions libérales, des cabinets de dentistes, de médecins, étant exclus les spécialistes des maladies vénériennes ou contagieuses et les médecins et dentistes utilisant des radiations ionisantes, à moins qu'ils ne justifient que leurs installations sont parfaitement isolées, qu'elles répondent aux normes d'utilisation imposées par les autorités compétentes en la matière, et qu'elles subissent régulièrement les contrôles exigés par celles-ci ou par le Gérant ou par le Conseil de Gestion, et ne présentent aucun danger pour les occupants de la Résidence ; en outre, si les installations de médecin ou de dentistes comprennent des appareils électriques ou des compresseurs, ceux-ci devront être entièrement isolés et déparasités, de telle sorte qu'ils ne puissent nuire en rien à l'usage normal, par les autres propriétaires, de postes de radio ou de télévision.

règlement d'ordre intérieur du complexe

ıRTICLE 71. — GENERALITES.

:onformément à l'article 72 du Statut Immobilier, il est arrêté ntre tous les copropriétaires un REGLEMENT D'ORDRE INTE-:IEUR applicable à l'ensemble du Complexe et obligatoire ›our tous les copropriétaires et leurs ayants-droit; il ne pour-ı être modifié que par l'Assemblée Générale du Complexe sta-ıant à la majorité prévue à l'article 79 du Règlement Général 'e Copropriété du Complexe, à l'exception toutefois des arti-ies qui ne pourront être modifiés que par l'Assemblée Géné-ıle statuant dans les conditions spéciales de majorité expres-ément indiquée dans les articles concernés.

e REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR est constitué par les rticles 71 à 80 ci-après.

outes les modifications devront être consignées dans les « Li-ıes de Gérance » tenus par le Président de l'Assemblée Géné-ıle du Complexe, d'une part et par le Gérant d'autre part.

n cas d'aliénation ou de location d'un bien privatif, l'exis-ence du Règlement d'Ordre Intérieur devra être portée à la onnaissance du nouvel intéressé, qui aura l'obligation de s'y onformer au même titre que tout propriétaire ancien et qui era censé connaître ce règlement par le seul fait qu'il occu-e un bien dans le Complexe.

e Président et le Gérant tiendront à la disposition de tout ıtéressé un exemplaire du Règlement Général de Copropriété t des Règlements d'Ordre Intérieur.

es exemplaires devront être complétés par les modifications ui seraient apportées à ces Règlements.

RTICLE 72. — BAUX.

es baux consentis par des propriétaires de biens privatifs de-ont contenir une clause spéciale portant que tout acte du reneur qui serait en opposition avec les dispositions du pré-ent Règlement Général de Copropriété ou avec celles du Sta-t Immobilier, entraînerait de plein droit, sans préjudice à us dommages et intérêts, la déchéance du bénéfice du bail ux torts du titulaire et à l'exclusion immédiate de celui-ci, ns qu'il soit besoin d'autres actes qu'une signification par ttre recommandée.

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

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

Les propriétaires auront l'obligation d'aviser, préalablement le Gérant et leur Conseil de Gestion, de la date de départ de leurs locataires et seront de toute façon responsable du paiement de toutes sommes qui pourraient être dues par leurs dits locataires au moment du départ.

ARTICLE 72bis. — REGLEMENTS DE POLICE ET COMMUNAUX

Les propriétaires ou leurs ayants-cause devront satisfaire à toutes les charges de la Ville, de police, de voirie ou de Règlements communaux.

ARTICLE 73. — ASPECT - PUBLICITE.

Aucun autre emblème que les drapeaux belge ou hutois ne peuvent être arborés sans autorisation du Conseil de Gestion propre à chaque groupe ou du Gérant, sauf ce qui sera dit au Règlement d'Ordre Intérieur du Shopping-Center Batta.

Le placement d'affiches annonçant la vente ou la location des biens privatifs est autorisé.

Le Conseil de Gestion propre à chaque groupe et, éventuellement, l'architecte du Complexe devront être consultés préalablement au placement de toute publicité et marquer leur accord par écrit sur les modalités de celle-ci.

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

ARTICLE 74. — ENTRETIEN - PEINTURES - TRAVAUX.

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

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

ARTICLE 75. — RAMONAGE DES CHEMINEES.

Le Gérant devra faire procéder régulièrement au ramonage des cheminées de l'immeuble ; ces frais seront mis à charge de la copropriété générale.

Tout occupant de la Résidence utilisant une cheminée devra en aviser préalablement le Gérant.

ARTICLE 76. — PROHIBITIONS ET OBLIGATIONS.

D'une façon générale, les parties communes et plus particulièrement les halls d'entrée, les escaliers, couloirs, paliers, les rampes d'accès aux emplacements pour voitures, le porche d'accès et les aires de manœuvres devront être maintenus libres en tout temps. Il ne pourra y être accroché ni déposé quoi que ce soit, sauf dérogation propre au Shopping-Center Latta.

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers et en général dans toutes les parties communes, y compris le mall, aucun travail de ménage, tels que : brossage de tapis, literies, objets et meubles, cirage de chaussures, etc...

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

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

ARTICLE 77. — USAGE DES APPAREILS COMMUNS.

L'usage des appareils communs généraux, tels que le chauffage, ainsi que de tous appareils établis ou à établir pour l'usage commun de la copropriété générale, sera réglementé par l'Assemblée Générale du Complexe.

L'usage des appareils communs propres, soit au bloc résidentiel, soit au bloc commercial, sera réglementé par l'Assemblée spéciale à ce bloc.

Toutefois, d'une manière générale, l'utilisation des ascenseurs pour les déménagements est absolument interdite.

ARTICLE 78. — USAGE DES GARAGES.

Les propriétaires et usagers des garages devront veiller à effectuer les manœuvres d'entrée et de sortie, avec prudence et lenteur - ces manœuvres étant effectuées sous leur responsabilité civile -. L'avertisseur sonore est interdit et l'appel de phares obligatoire. Ils supporteront, chacun, la réparation des dégradations commises par leurs propres manœuvres.

Il est interdit à tout propriétaire ou usager d'entreposer des matières inflammables.

La masse des copropriétaires de l'immeuble ne sera jamais et en aucun cas, responsable de vols éventuels dans les garages et, en aucun cas, responsable des dégradations provenant de tiers ou même d'occupants, en raison de l'usage du garage ou des manœuvres faites à cet effet ; les utilisateurs des garages ont l'obligation de veiller à la fermeture des portes de leur voitures.

L'emploi des avertisseurs et l'échappement libre sont strictement interdits.

Le garage de scooters et/ou motocyclettes peut être autorisé par le gérant qui veillera à ce que ces véhicules soient entrés et sortis à la main, en vue d'éviter le bruit qui les caractérisent.

Les propriétaires et usagers de garages devront scrupuleusement respecter les mesures qui seraient prises par l'Assemblée Générale ou par le Gérant pour assurer la sécurité des garages et éviter les risques d'incendie ou d'explosions.

Ils devront veiller à ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité des propriétaires de l'immeuble.

Les propriétaires de garage et leurs ayants-cause devront satisfaire à toutes les charges de la Ville, de police et de voirie.

ARTICLE 79. — MODIFICATIONS AU PRESENT REGLEMENT.

Les dispositions contenues dans le statut réel constitué par les articles 1 à 70 ne pourront être modifiées que par décision de l'Assemblée Générale du Complexe, réunissant la totalité des membres et statuant à la majorité d'au moins cinq-sixièmes des voix.

Les dispositions contenues dans le Règlement d'Ordre Intérieur formé par les articles 71 à 80 ci-avant ne pourront être modifiées que par décision de la même Assemblée, mais la majorité simple suffit.

En cas de parité des voix pour le vote d'une résolution, la voix du Président est prépondérante et emporte la majorité.

ARTICLE 80. — DISPOSITIONS GENERALES.

Le présent Règlement Général de Copropriété (statut réel et Règlements d'Ordre Intérieur) restera annexé au Statut Immobilier du Complexe avec lequel il forme un tout, dénommé ACTE DE BASE, et il sera transcrit avec lui.

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

Une expédition en sera annexée dans les contrats translatifs de propriété ou de jouissance affectant tout ou partie du Complexe.

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

ARTICLE 81. — FORCE OBLIGATOIRE.

Les articles 1 à 83 constituent le Règlement de copropriété général à l'ensemble du Complexe et le Règlement Général d'ordre intérieur. De ce fait, ces Règlements sont obligatoires pour tous les propriétaires et/ou occupants de biens privatifs dans le Complexe. Toutes ces dispositions leur sont donc applicables dans leur intégralité, moyennant ou nonobstant les exceptions, stipulations ou dérogations spéciales expressément contenues dans les Règlements spéciaux qui constituent respectivement la troisième et la quatrième partie du présent document.

ARTICLE 82. — ELECTION DE DOMICILE.

Dans chaque contrat, les parties devront faire élection de domicile à Huy ; cette élection de domicile sera attributive de juridiction.

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

ARTICLE 83. — CONNAISSANCE DE CAUSE.

Les propriétaires 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 dans le présent acte de base.

b) les droits et obligations résultant des dispositions contenues dans l'acte de base et qui sont la contrepartie des avantages et des inconvénients résultant de la copropriété.

règlement d'ordre intérieur du shopping center batta

ARTICLE 84. — DESCRIPTIONS.

es descriptions figurent aux articles 4, 5, 7, 8 et 9 du Règle-ment Général de Copropriété.

ARTICLE 85. — TELEDISTRIBUTION.

est rappelé que l'article 16 du Règlement Général de Copro-riété du Complexe est d'application à ce sujet.

ARTICLE 86. — ASSEMBLEE DES COPROPRIETAIRES SPECIALE AU SHOPPING-CENTER BATTA - COMPOSITION.

ette assemblée est composée de tous les copropriétaires de et ensemble, considéré isolément.

lle est souveraine maîtresse de l'Administration en tant qu'il agit d'intérêts communs propres au Shopping-Center Batta insidéré isolément.

ur le surplus : l'article 18 du Règlement Général de Copro-iété est d'application.

ARTICLE 87. — ASSEMBLEE SPECIALE - FORCE OBLIGATOIRE

ssemblée spéciale au Shopping-Center Batta oblige, par ses cisions, tous les copropriétaires de cet ensemble, et y com-s les absents, les dissidents et les incapables.

ARTICLE 88. — ASSEMBLEE SPECIALE - CONVOCATION.

première Assemblée spéciale au Shopping-Center sera con-quée par la Société Constructeur. Les suivantes se tiendront, principe, le premier jeudi du mois de février de chaque an-. Si ce jour est férié, l'Assemblée sera reportée au jeudi la semaine suivante.

se tient aux lieu, jour et heure fixés dans les convocations. Président de l'Assemblée, le Gérant du Complexe ou des ropriétaires représentant au moins deux-cinquièmes des tités spéciales au Shopping pourront également convoquer Assemblée, dans les conditions définies à l'article 20 du lement Général de Copropriété.

Les convocations seront faites dans les mêmes conditions que celles du même article 20, in fine.

ARTICLE 89. — ASSEMBLEE SPECIALE - FONCTIONNEMENT.

L'assemblée ordinaire annuelle désigne un Président et éventuellement deux assesseurs. Ces désignations seront faites à la majorité simple, mais, pour la première Assemblée, la Présidence sera dévolue à ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE.

ARTICLE 90. — ASSEMBLEE SPECIALE - VALIDITE.

L'assemblée spéciale au Shopping-Center Batta ne sera valablement constituée et apte à délibérer que si elle réunit, par présence personnelle ou par représentation, la moitié au moins des quotités en parties communes spéciales au Shopping Center Batta.
Si ce quorum n'est pas atteint, une nouvelle Assemblée sera convoquée et délibérera valablement, quel que soit le nombre des quotités présentes ou représentées. Cette nouvelle Assemblée sera convoquée dans un délai qui ne sera pas inférieur à dix jours ni supérieur à un mois.
Cependant, dans les cas spéciaux ou le quorum de présence est fixé aux deux-tiers des quotités spéciales, celui-ci devra toujours être atteint pour que l'Assemblée soit valablement constituée.
Dans tous les cas, pour fixer le quorum, seront décomptées du total des quotités intéressées, celles appartenant à des indivisions ou à des nus-propriétaires ou usufruitiers qui n'auront pas prévu le mandataire unique prévu à l'article 92 ci-après.
Il sera tenu une feuille des présences, certifiée conforme par le Bureau de l'Assemblée.

ARTICLE 91. — ASSEMBLEE SPECIALE - DECISIONS.

Les copropriétaires disposeront d'autant de voix qu'ils possèderont de vingt-millièmes dans les parties communes spéciales au Shopping-Center.

Sauf stipulations d'une majorité spéciale, les décisions seront prises à la majorité simple des membres présents ou représentés.

En cas de parité des voix, celle du Président sera prépondérante.

Les délibérations de l'Assemblée spéciale seront constatées et notifiées dans les mêmes conditions que celles de l'Assemblée Générale du Complexe ainsi que dit à l'article 22 ci-avant.

ARTICLE 92. — ASSEMBLEE SPECIALE - MANDATS.

A l'exception du Gérant, du conjoint du propriétaire, du représentant du grand magasin et de la Société exploitant la station-service, des descendants ou ascendants d'un propriétaire, nul ne peut représenter un copropriétaire s'il n'est pas lui-même propriétaire ou s'il n'est pas investi, par un copropriétaire 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 inexistants à l'égard des autres propriétaires. En cas de discussion entre un copropriétaire et son mandataire sur la portée du mandat, le droit de vote restera suspendu jusqu'à décision définitive.

Les propriétaires indivis, de même que les 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 spéciale.

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

ARTICLE 93. — CONSEIL DE GESTION (Shopping-Center Batta)

Le Conseil de Gestion du Shopping-Center Batta est constitué de quatre membres, dont deux sont élus par le grand commerce et deux par les propriétaires des petits magasins indépendants.

La Présidence du Conseil de Gestion du Shopping-Center reviendra toujours à un délégué désigné par le grand commerce, et ce Conseil statue toujours à la majorité simple des voix. En cas de parité de celles-ci, la voix du Président sera prépondérante.

Le Conseil de Gestion surveille, pour ce qui concerne le Shopping-Center Batta, la gestion du Gérant, il examine ses comptes, fait rapport à l'Assemblée Spéciale du groupe, ordonne les réparations indispensables mais non urgentes, et veille à ce que les dépenses communes spéciales soient réduites dans la mesure du possible. En cas de nécessité, il peut être appelé par le Gérant à prendre toutes mesures utiles au déroulement de la vie en commun à l'intérieur du Shopping-Center Batta.

ARTICLE 94. — GERANT - ATTRIBUTIONS.

Dans le cadre des attributions précisées à l'article 26 du Règlement Général de copropriété, le Gérant est chargé de la gestion journalière des parties communes au Shopping-Center Batta et constitue l'intermédiaire direct entre les occupants d'une part, le Conseil de Gestion et l'Assemblée Générale d'autre part.

ARTICLE 95. — CHARGES COMMUNES SPECIALES AU SHOPPING-CENTER.

Parmi les charges communes spéciales au Shopping-Center sont rangées - sous réserve de ce qui est dit ci-après - la présente énumération étant exemplative et non limitative :

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

b) les frais d'administration et du Conseil de Gestion du Shopping-Center.

c) les gages des femmes à journée engagées par le Gérant pour le Shopping-Center.

d) les frais de consommation d'eau et d'électricité des compteurs communs ; les frais de chauffage des parties communes spéciales ou particulières.

) les primes d'assurances suivantes : assurance du Shopping-Center contre les risques d'incendie et risques accessoires dont dégâts des eaux ; assurance responsabilité civile diverses communes spéciales.

) les frais des ascenseurs, comme dit ci-avant à l'article 50, ci-fine.

) toutes indemnités éventuellement dues par la copropriété du Shopping-Center.

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

les frais d'entretien, de conservation, de réparation et de renouvellement afférents aux emplacements pour voitures (enduits, pavements, revêtement du porche d'entrée, de la rampe, des accès et des aires de manœuvres, de la porte à rue ou volet de fermeture.

les frais visés sub i) afférents aux appareillages, installations et conduites d'eau et d'électricité desservant les emplacements pour voitures.

les primes supplémentaires éventuelles de l'assurance découlant de l'existence des emplacements pour voitures et les primes spéciales à ceux-ci.

les frais de nettoyage des emplacements pour voitures, jusqu'à l'accès à la rue, pour un montant à déterminer par le Conseil de Gestion.

) les consommations d'électricité et d'eau des compteurs spéciaux aux emplacements pour voitures.

les frais d'entretien et de réparations des canalisations et robinets desservant lesdits emplacements pour voitures.

Les charges se répartissent proportionnellement aux droits de chacun des copropriétaires dans la copropriété spéciale ou particulière, sur la base des quotités fixées au tableau sauf qui est précisé aux articles 95 bis, 95 ter et 96 ci-après.

ARTICLE 95bis. — NETTOYAGE DES VITRINES.

Les frais relatifs au service de lavage des vitrines privatives des magasins, dans le mall du Shopping-Center Batta, seront répartis proportionnellement au linéaire des vitrages, étant entendu que, pour les propriétaires de mezzanines, ce linéaire devra être multiplié par deux.

ARTICLE 95 ter — CHARGES COMMUNES - REPARTITIONS PARTICULIERES.

Les frais suivants :

- nettoyage et entretien du mall (sub. a) article 95).
- les gages des femmes à journée (sub. c) article 95).
- tous les frais énumérés sub. d) article 95.
- les frais d'ascenseurs énumérés sub f) article 95.

seront répartis entre les propriétaires du Shopping-Center sur la base d'une règle proportionnelle utilisant les quotités communes spéciales au Shopping diminuées de celles relatives aux emplacements de parkings acquis par le grand magasin.

ARTICLE 96. — PARTICIPATION AUX PARKINGS.

Le grand magasin est propriétaire privatif de l'ensemble des parkings numérotés de 67 à 295 et de 296 à 467.
Toutefois, il mettra ces parkings à la disposition du susdit Shopping-Center pour les besoins de la clientèle, tant du grand que des petits commerces.

La gestion des parkings ainsi mis à la disposition du Shopping-Center sera exercée par le Conseil de gestion du Shopping. L'assemblée annuelle des copropriétaires, spéciale du Shopping, déterminera la contribution de chacun aux charges financières et d'entretien afférentes à l'ensemble des parkings. Il est d'ores et déjà expressément entendu, en ce qui concerne les propriétaires de petits commerces, que cette contribution sera au minimum de DEUX CENTS FRANCS par mètre carré de surface de vente au sol et par an.

Il est en outre entendu que, pendant les deux premières années d'exploitation du Shopping-Center (celles-ci étant comptées à partir de l'ouverture du grand commerce), la contribu-

ion des propriétaires de petits magasines sera fixée effective-
ıent et ne varietur au montant susdit de DEUX CENTS FRS.

'autre part, l'Assemblée spéciale au Shopping-Center pourra
écider, si elle le désire de rendre par la suite lesdits parkings
ayants pour la clientèle du Shopping. Dans ce cas, les ren-
ées de fonds résultant de ce régime seront versées au comp-
Shopping-Center Batta de la Gérance, et l'assemblée spé-
iale du Shopping déterminera l'affectation de la recette,
tant entendu que celle-ci couvrira par priorité et sans préju-
ce à la répartition des charges d'exploitation prévue entre
ıtre aux articles 95 et 95 bis, les charges financières et les
nortissements inhérents aux parkings commerciaux.

contribution définie au présent article subira les fluctua-
ons de l'index des prix de détail du Royaume dans le sens
la hausse ou de la baisse. Le Conseil de gestion du Shop-
ng-Center fixera l'index qui servira de base à ces fluctua-
ıns et les pourcentages de variation de l'index et de la con-
ıbution.

ssé le délai de deux ans imparti ci-avant, l'Assemblée spé-
ıle au Shopping-Center décidera souverainement des modi-
ations à intervenir dans le forfait fixé.

TICLE 97. — OBLIGATIONS PARTICULIERES.

présent Règlement n'exempte les propriétaires, occupants
exploitants du Shopping-Center Batta d'aucune des obliga-
ıs souscrites par eux en vertu de leurs baux ou de leurs
ıtrats particuliers ou de tous autres règlements ou conven-
ıs conclus par eux ou s'imposant à eux, pour autant que ces
ıx, contrats, règlements ou conventions prémentionnés ne
ent pas en contradiction avec le présent règlement d'Ordre
érieur particulier au Shopping Center Batta. En cas de con-
diction, c'est toujours le Règlement propre au Shopping-
ıter Batta qui prime toutes autres conditions particulières,
quelles devront, le cas échéant, être adaptées au présent.

TICLE 98. — MODIFICATIONS.

présent Règlement d'Ordre Intérieur, pris dans l'intérêt de
s les occupants, à savoir : propriétaires, locataires, exploi-
tants ou emphytéotes du Shopping-Center pourra être complété ou modifié par l'Assemblée Spéciale au Shopping-Center Batta, statuant à la majorité simple.

Ce Règlement d'Ordre Intérieur n'annule pas, mais complète, ce qui est prévu au Règlement Général de Copropriété du Complexe, et au Règlement Général d'Ordre Intérieur.

Tous les amendements seront notifiés par écrit aux propriétaires et/ou occupants du Shopping-Center Batta.

ARTICLE 99. — RENONCIATION AUX RECOURS.

Les propriétaires, occupants et exploitants du Shopping-Center Batta renoncent mutuellement à tous recours qu'ils pourraient exercer les uns contre les autres du chef de dommages résultant directement ou indirectement d'incendie ou d'explosion, même en cas de négligence, de faute lourde ou de vices affectant les choses dont ils ont la garde.

ARTICLE 100. — USAGES ET REGLEMENTS.

Chaque commerçant, propriétaire ou locataire respectera scrupuleusement les lois, arrêtés et règlements ainsi que les usages relatifs à la police du commerce, et à la loyauté des transactions commerciales. Il devra, en outre, satisfaire à toutes les charges de Ville, de Police et de Voirie.

ARTICLE 101. — DESTINATION DES LOCAUX.

Sans dérogation à l'article 70 du Règlement de copropriété, les locaux du Shopping-Center sont destinés exclusivement à l'exploitation commerciale. Le logement de personnes y est interdit, sauf en ce qui concerne l'occupant de la station-service, lequel aura à sa disposition un appartement, tel qu'il est précisé dans la description du Complexe.
Le Conseil de Gestion pourra exceptionnellement déroger à cette règle dans des cas bien déterminés.

ARTICLE 102. — HEURES D'OUVERTURE.

Les heures d'ouverture sont communes à l'ensemble des magasins et ont été établies comme suit :

LE SHOPPING CENTER sera ouvert tous les jours, à l'excep-
on des dimanches et jours fériés.

LE GRAND MAGASIN : de 9 h. à 21 heures.

LES PETITS MAGASINS : au minimum dix heures par jour,
partir de 9 h. et jusqu'à 21 heures.

:ception est faite :

pour le Restaurant, à qui autorisation est donnée d'ouvrir
s dimanches et jours fériés.

pour la Station-Service.

pour les magasins numéros : 1, 20, 21 et 30.

Station-Service et les magasins précités seront tenus de
conformer aux heures d'éclairage du mall, mais auront la
culté de recevoir leur clientèle en-dehors des heures d'ou-
rture communes à l'ensemble des magasins et en tenant
mpte de leurs impératifs professionnels.

ce qui concerne le restaurant, il est précisé :

qu'il sera ouvert au public aux mêmes heures que le grand
agasin.

que l'heure de fermeture pourra se situer en dehors de 21
ures selon les nécessités.

Conseil de Gestion du Shopping-Center pourra toujours au-
riser certaines dérogations complémentaires lorsque celles-
seront justifiées par les impératifs commerciaux propres à
xploitation du Shopping-Center.

mall couvert sera accessible au public, tous les jours sans
terruption de 9 heures à 22 heures.

RTICLE 103. — ECLAIRAGE.

mall couvert sera éclairé, tous les jours, sans interruption
9 heures à 22 heures au moyen d'un éclairage normal d'ex-
oitation. En dehors de ces heures, un éclairage d'appoint
ra assuré pour y permettre la circulation sans danger.

s vitrines privatives des petits magasins seront éclairées
squ'à 22 heures, la présente règle restant applicable même
eux des magasins qui sont exemptés des heures normales
ouverture.

ARTICLE 104. — TENUE DU SHOPPING-CENTER.

Aucune activité susceptible d'y troubler l'exploitation normale des commerces dans le Shopping-Center Batta ne sera tolérée en quelqu'endroit que ce soit dudit Shopping.

En conséquence, seront interdits : le colportage, les ventes à la criée, la mendicité et les sollicitations, les discours publics, les meetings, la distribution de tracts, de prospectus et de publications de toutes espèces ainsi que de tous objets quelconques, les réunions et activités de groupe, à l'exception de celles qui seraient en rapport avec l'exploitation commerciale du Shopping-Center ou de celles qui seraient expressément autorisées par le Conseil de Gestion.

Aucun commerçant ne pourra encombrer les voies publiques, les jardins, parkings et autres lieux à usage commun, ni y laisser séjourner un objet quelconque étranger à ces lieux.

Le Gérant aura le droit d'organiser toutes activités de nature à promouvoir le bon renom du Shopping-Center Batta ou à contribuer à de meilleures relations publiques dans le cadre de la promotion commerciale dudit Shopping.

Le Gérant aura le droit de louer à tout tiers des surfaces communes spéciales au Shopping-Center Battat, moyennant des montants à soumettre au Conseil de Gestion du Shopping, pour une durée limitée dans le cadre de la promotion commerciale ou à des fins de manifestations culturelles ou artistiques ou dans un but uniquement commercial. Le produit de cette location constituera une recette commune spéciale au Shopping. Toute activité collective devant se dérouler sur une surface commune sera subordonnée à l'acceptation préalable du Gérant, auprès de qui une demande d'autorisation devra être introduite par écrit au moins quinze jours d'avance.

Toute personne employée ou occupée dans le Shopping-Center Batta portera une tenue adéquate et en tout cas correcte, et fera preuve, vis-à-vis de tiers, d'une courtoisie en rapport avec la bonne réputation du Centre.

ARTICLE 105. — TENUE DES MAGASINS.

Chaque commerçant devra assurer à son magasin une tenue qui concourt à conférer et à maintenir le bon standing du Shop-

ping-Center Batta. Il devra, en outre, toujours offrir des assortiments et des services répondant aux besoins de la clientèle. L'exposition et la vente d'articles sont formellement interdites à l'extérieur des magasins, sauf accord préalable du Conseil de Gestion.

Les postes récepteurs de radio et de télévision, les hauts-parleurs et autres appareils sonores privés sont autorisés; ils devront toutefois être installés de manière telle qu'ils ne puissent être entendus en-dehors des magasins. Ils se conformeront en outre aux stipulations des articles 12 et 15 et Règlement Général de Copropriété.

Par dérogation, il est toutefois prévu qu'après décision prise à cet effet par le Conseil de Gestion, le mall pourrait être sonorisé à l'aide de haut-parleurs dans un but de promotion commerciale. Dans ce cas, les frais de cette installation constitueraient une charge commune spéciale au Shopping-Center et chaque magasin pourrait s'y raccorder.

De même, chaque exploitant devra faire en sorte qu'aucune odeur désagréable n'émane de son magasin ou de ses annexes. Il est interdit aux copropriétaires, occupants ou locataires de détenir des animaux à l'intérieur du Shopping-Center. Toutefois, mais à titre de simple tolérance, la présence d'un chien, d'un chat ou d'un oiseau sera autorisée pour autant qu'elle n'occasionne aucun trouble dans le Shopping-Center. Le Conseil de Gestion sera seul juge en la matière.

Il est interdit à quiconque de jeter des produits corrosifs ou agglutinants dans les égoûts et les canalisations.

ARTICLE 106. — ENTRETIEN PRIVATIF.

Chaque occupant a l'obligation d'entretenir, à ses frais, les parties privatives qu'il occupe, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur.

Dans le cadre de cette obligation, il effectuera sans retard toutes les réparations et remplacements nécessaires, quelle que soit la cause des détériorations.

Il veillera notamment à ce que la (les) façade(s) de son magasin soi(en)t maintenue(s) en parfait état de propreté et d'entretien.

Les travaux extérieurs de nettoyage et d'entretien seront faits tous les matins avant 9 heures, afin de ne pas gêner la circulation de la clientèle.

Le nettoyage des vitrines ne pourra être effectué que par les exploitants, ou leurs employés, ou par une firme agréée par le Gérant.

Tous ces travaux pourraient être exécutés, le cas échéant, par des firmes spécialisées travaillant pour le compte du Shopping-Center dans son ensemble. Si tel était le cas, tous les occupants ou exploitants auraient l'obligation de recourir aux service de la firme en question et la dépense en résultant constituerait une charge commune spéciale à répartir comme indiqué aux articles 95, 95bis et 95 ter du présent Règlement.

ARTICLE 107. — SUSPENSION D'ACTIVITES.

A l'exception des vacances annuelles, qui constituent une obligation légale, toute suspension de l'activité commerciale dans un local privatif est, en principe, interdite.

Dans le cas de force majeure entraînant une suspension de cette activité, l'éclairage du magasin et le maintien des étalages devront toutefois être assurés.

Le Gérant pourra prendre lui-même, aux frais des intéressés, toutes dispositions utiles pour assurer cet éclairage et il pourra, le cas échéant, utiliser d'office la vitrine à des fins publicitaires conformes à la promotion commerciale du Shopping-Center.

ARTICLE 108. — PUBLICITE - MUTATION DE BIENS.

La vente ou la location de locaux privatifs ne pourra être annoncée à l'intérieur du Shopping-Center qu'à l'intervention du Gérant et à l'aide d'affiches dont celui-ci déterminera le modèle.

L'apposition de toutes autres affiches est interdite, sauf dans le cas où la loi en fait une obligation, et sous réserve des droits que se réserve la Société Constructeur d'établir, d'utiliser elle-même, ou de permettre l'utilisation par des tiers des valves publicitaires apposées sur les murs séparant le mall des cages d'ascenseurs résidentiels.

ARTICLE 109. — ORDURES.

Chaque exploitant du Shopping-Center sera tenu de déverser les immondices avant 9 heures du matin dans les containers prévus à cet effet.

En dehors des heures prévues pour leur enlèvement, les déchets de toute espèce seront conservés à l'intérieur des locaux privatifs.

Les poubelles ou containers ne pourront, en aucun cas, être traînés sur le sol ; ils devront être, soit portés, soit véhiculés par un chariot muni de roues en nylon ou en caoutchouc.

ARTICLE 110. — SECURITE INCENDIE.

Le grand commerce et le mall étant pourvus d'une protection contre l'incendie, les occupants devront en cas de déclenchement du sprinklage, aviser **immédiatement** le Gérant de l'existence du feu, ou bien lui signaler qu'il s'agit d'un déclenchement accidentel.

Indépendamment de l'installation commune, chaque occupant d'un petit magasin sera tenu de posséder un extincteur individuel par superficie de cent cinquante mètre carrés privatifs occupée par lui. Pour une superficie inférieure à celle précisée ci-avant, chaque magasin devra être pourvu d'un extincteur. Les occupants devront justifier de l'accomplissement de cette obligation à toute réquisition du Gérant ou du Conseil de Gestion du Shopping.

Le Gérant sera chargé, par le Conseil de Gestion du Shopping-Center, de l'achat des extincteurs prévus et, sur décision du même Conseil de Gestion, il conclura tous contrats avec la société d'entretien de ces extincteurs, étant entendu que ces contrats d'entretien constitueront une charge commune spéciale à répartir entre les possesseurs d'extincteurs au prorata des extincteurs possédés.

ARTICLE 111. — SURVEILLANCE.

Des rondes seront effectuées durant chaque nuit, ainsi que les dimanches et jours fériés.

Elles seront assurées, soit par l'intermédiaire d'une Société spécialisée dans ce genre de prestations, soit par personnel spécialement recruté ou désigné à cet effet par le Gérant.

Les frais de ces prestations constitueront une charge commune spéciale, à supporter par chaque propriétaire au prorata de ses quotités communes spéciales dans le bloc commercial du Shopping-Center Batta.

ARTICLE 112. — ENSEIGNES - PUBLICITE.

Sans dérogation aux dispositions prévues à l'article 108 ci-avant, les enseignes ou autre installation publicitaire placées sur des biens privatifs pourront l'être par les différents propriétaires ou exploitants de ces mêmes biens, à la condition que leurs modèles et gabarits soient préalablement approuvés par le Gérant. Toutefois, par dérogation à ce qui précède, l'approbation sera du ressort exclusif des Architectes du Complexe jusqu'à l'agréation définitive de celui-ci.

Le présent article est également applicable aux enseignes privatives empiétant sur le mall.

Toutes les autres enseignes et installations publicitaires (vitrines ou autres) à établir dans les parties communes et les parkings devront être autorisées et agréées dans les mêmes conditions, un droit ou une rémunération pouvant être exigés. Tous refus d'autorisation devra être motivé et justifié par une incompatibilité avec l'esthétique générale ou le standing du Shopping-Center.

Toutes les mesures nécessaires devront être prises par les propriétaires ou exploitants pour qu'aucune enseigne, quelle qu'elle soit, ne présente le moindre danger.

Toute enseigne placée au mépris du présent Règlement ou sans les autorisations requises, pourra être retirée de plein droit par le Gérant, aux frais exclusifs du contrevenant.

Toutes les enseignes extérieures, ainsi que les vitrines, devront demeurées éclairées pendant les heures fixées à l'article 102 par le Gérant, ces heures étant identiques pour tous les magasins.

ARTICLE 113. — OFFICINE PHARMACEUTIQUE - DEROGATION.

Au cas où le magasin portant le numéro 20 du plan détaillé

du mall viendrait à être affecté à l'usage d'une officine pharmaceutique, il est formellement stipulé :

a) l'exploitant de cette pharmacie sera exempté de toute participation active ou passive dans les actions commerciales et publicitaires du Shopping-Center Batta.

b) Il sera interdit au Conseil de gestion ou au Gérant, de faire ou de laisser apparaître, dans toute action commerciale ou publicitaire, l'existence d'une pharmacie dans le cadre du Shopping-Center Batta.

c) Nonobstant les clauses reprises ci-avant sub. a) et b), l'exploitant ou le titulaire de la pharmacie sera tenu d'assumer, sans réserve aucune, toutes autres charges généralement quelconques découlant de l'exploitation, de l'épanouissement et de la promotion commerciale du Shopping-Center Batta, au même titre que tout autre copropriétaire de ce bloc et ce, au prorata des quotités possédées par cet exploitant dans les parties communes spéciales au Shopping-Center.

ARTICLE 113 bis. — EXCLUSIVITES.

Il est expressément réservé, dans le Shopping-Center Batta, au profit des exploitants des commerces ci-après, une exclusivité absolue pour la vente et la distribution de leurs produits, dans les conditions ci-après spécifiées et sans toutefois que cette exclusivité puisse en rien préjudicier aux intérêts du grand commerce :

1) au profit du commerce de taverne-brasserie-buffet froid, une exclusivité pour la vente, la distribution et le débit de boissons alcoolisées, spiritueuses et distillées. Etant entendu que l'exploitation de commerces tels que salon de dégustation, glacier ou autres similaires ne comprenant aucun débit de boissons ne peut être considérée comme concurrentielle au dit commerce.

2) au profit du commerce de chaussures et pantoufles une exclusivité pour le commerce de détail de chaussures et pantoufles pour messieurs, dames et enfants.

Cet exploitant pourra étendre son commerce aux sacs et ceintures de dames à l'exclusion de tous autres articles de maroquinerie. Il est entendu que cette extension ne comprendra, en aucune façon, une exclusivité à pouvoir opposer à l'exploitant d'une maroquinerie dans le Shopping-Center.

Cette exclusivité est consentie pour une durée de deux ans à dater de la mise à disposition du magasin.

ARTICLE 114. — MANUTENTION DES MARCHANDISES.

Les chargements et déchargements de marchandises et de matériel à l'intérieur du mall devront se faire avant dix heures du matin.

Tout l'équipement de manutention et de transport utilisé sur les surfaces communes ne pourra être actionné que manuellement ou électriquement et sera obligatoirement muni de roues en caoutchouc ou en matériau synthétique évitant les griffures.

Le stationnement de véhicules dans les voies d'accès au Shopping-Center ne sera autorisé que le temps nécessaire au chargement et au déchargement, ce temps sera toujours réduit au strict minimum.

ARTICLE 115. — CHAUFFAGE ET CONDITIONNEMENT.

Le chauffage et le conditionnement d'air fonctionneront suivant les directives du Gérant.

Des centrales de chauffe et de conditionnement d'air alimenteront tout le Shopping-Center, soit les parties communes et les parties privatives. L'exploitation du chauffage et du conditionnement sera assuré sous la direction du Gérant et des comptes d'exploitation seront établis suivant un timing précis, et les frais en résultant seront répartis comme indiqué à l'article 47 du règlement général de copropriété.

ARTICLE 116. — MATIERES DANGEREUSES.

Il ne pourra être établi dans le Shopping-Center (parties privatives ou communes) aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres, incommodes ou spécialement inflammables, dont la détention nécessite l'autorisation des autorités compétentes, sauf en cas d'obtention de pareille autorisation et à condition, en outre, que les matières autorisées rentrent dans le

cadre de l'activité normale de commerces de détail ou des services spécialisés du Shopping-Center.

Dans le cas où la détention de pareilles matières par un exploitant entrainerait des pénalités infligées soit par les assureurs soit par les autorités compétentes, ces pénalités seraient à la charge exclusive de l'exploitant responsable.

ARTICLE 117. — EMMENAGEMENTS - DEMENAGEMENTS.

Les emménagements et déménagements dans le Shopping ne pourront être effectués qu'aux jours et heures indiqués par le Gérant et ce, conformément à ce qui est précisé à l'article 114 du Présent Règlement.

A cette fin, le Gérant sera avisé de tout déménagement quinze jours d'avance.

Le Gérant pourra s'opposer au déménagement de tout propriétaire qui n'aurait pas, au préalable, apuré ses comptes.

Les emménagements et déménagements s'effectueront aux risques et périls de celui qui les accompli, lequel devra, le cas échéant, indemniser les autres propriétaires pour les dégâts qu'il occasionnerait.

ARTICLE 118 — TRANSFORMATIONS - TRAVAUX IMPORTANTS.

En cas de travaux dans un local privatif, ceux-ci devront être effectués conformément aux dispositions des articles 12, 14 et 17 du règlement général de copropriété. L'entrée et la sortie des matériaux y afférents devront se faire conformément à l'article 114.

Sauf en cas de nécessité absolue, requérant l'accord préalable et écrit du Gérant, aucun travail de réaménagement, de transformation ou d'entretien important, tant extérieur qu'intérieur, ne sera admis pendant les mois d'octobre, novembre et décembre.

L'intérêt de cette restriction est de présenter au public, pendant ces périodes particulièrement importantes pour la vente, un centre commercial dont l'aspect soit le plus avenant possible.

ARTICLE 119. — PARKINGS - UTILISATION.

Le grand magasin est le propriétaire privatif des parkings; toutefois, il mettra l'ensemble de l'aire de parcage à la disposition de la clientèle du Shopping-Center.

L'attention de chaque propriétaire ou occupant du Shopping-Center est attirée sur le fait que ce parking devra garder en tout temps, et ce dans l'intérêt bien compris de chacun, un caractère essentiellement rotatif et qu'en aucun cas la présence de voitures « ventouses » ne sera admise sur l'aire de parcage.

Toutefois, mais à titre de simple tolérance, il sera permis à chaque propriétaire ou occupant d'un magasin du Shopping de garer son propre véhicule sur l'aire de parcage, à condition cependant qu'une demande écrite préalable ait été introduite trente jours au moins avant la mise en exploitation du magasin.

Cette demande indiquera la marque et le type de la voiture, ainsi que le numéro de la plaque minéralogique de la voiture pour laquelle l'autorisation est demandée.

Suivant les nécessités promotionnelles ou commerciales du Shopping-Center, le Gérant pourra être amené à prier les propriétaires des véhicules visés par le présent article de déplacer momentanément ces véhicules pour libérer au maximum l'aire de parcage.

D'une manière générale, le Gérant sera autorisé à prendre toutes les mesures qu'il jugera nécessaires, de telle manière que l'ensemble du parking commercial puisse être mis à la disposition de la clientèle du Shopping-Center dans les conditions les meilleures.

ARTICLE 120. — DESTINATION DES PARKINGS.

L'aire de parcage ne pourra servir :

a) d'emplacements de stationnement aux occupants de la résidence Comte Basin.

b) de plaine de jeu pour qui que ce soit.

Quoi qu'il en soit, les propriétaires et locataires du Shopping-Center dégagent d'ores et déjà leurs responsabilités pour tou-

te conséquence résultant d'une utilisation non conforme à la présente interdiction.

L'aire de parcage pourra toujours servir aux activités promotionnelles tant du grand commerce seul que du Shopping-Center en général.

Toute utilisation de l'aire de parcage autre que sa destination normale, qui est de servir rotativement au stationnement des véhicules de la clientèle, sera subordonné à une demande d'autorisation à introduire auprès du Gérant et à l'acceptation écrite de celui-ci.

Il est strictement interdit à tout propriétaire, exploitant ou locataire de magasin, ou de parking, d'entreposer des matières inflammables sur l'aire de parcage.

Le stationnement des véhicules dans les accès, rampes et aires de manœuvres du parking, de même que l'emploi des avertisseurs sonores et de l'échappement libre sont rigoureusement prohibés.

Il est interdit de laver quelque véhicule que ce soit sur l'aire de parcage, sauf autorisation écrite préalable du Gérant.

ARTICLE 121. — PARKINGS - RESPONSABILITES ET GARANTIES.

Les usagers du parking devront veiller à effectuer les manœuvres d'entrée et de sortie avec prudence et lenteur, et ces manœuvres s'exécuteront toujours sous leur responsabilité exclusive. Ils supporteront chacun la réparation des dégradations qu'ils pourraient avoir commises.

Ni le grand magasin, ni la masse des copropriétaires ou locataires du Shopping-Center Batta ne seront jamais, et en aucun cas, tenus pour responsables d'un vol éventuel, de dégradations provenant de tiers ou même d'occupants, en raison de manœuvres sur l'aire de parcage ou, plus généralement de la présence de tiers sur celle-ci.

En cas de manifestations admises sur l'aire de parcage, toutes les assurances nécessaires seront contractée en vue de couvrir les risques usuels en pareil cas.

ARTICLE 122. — DESACCORD - PROCEDURE.

1) En cas de désaccord au sujet de l'interprétation du Règ ment d'Ordre Intérieur du Shopping-Center Batta, la quest sera d'abord soumise au Conseil de Gestion spécial au Sh ping.

2) Au cas où le différend ne serait pas aplani par le Conseil Gestion du Shopping-Center, il sera soumis à l'Assemblée copropriétaires spéciale au Shopping-Center, laquelle stat ra à la majorité simple des voix.

3) Si le litige susbsite après cette intervention, il sera fait plication de l'article 37 du Règlement Général de Copropri ci-avant.

règlement d'ordre intérieur de la résidence comte basin

ARTICLE 123. — DESCRIPTIONS.

Les descriptions figurent aux articles 4, 5, 7, 8 et 9 du Règlement Général de Copropriété.

ARTICLE 124. — ASSEMBLEE DES COPROPRIETAIRES SPECIALE A LA RESIDENCE COMTE BASIN - COMPOSITION.

Cette assemblée est composée de tous les copropriétaires de cet ensemble, considéré isolément, soit la tour « A » et la tour « B », ainsi que des parkings résidentiels, pour autant qu'il existe des emplacements de parkings vendus sans appartement.

Elle est souveraine maîtresse de l'Administration en tant qu'il s'agit d'intérêts communs propres à la Résidence Comte Basin. Pour le surplus, l'article 18 du Règlement Général de Copropriété est d'application.

ARTICLE 125. — ASSEMBLEE SPECIALE - FORCE OBLIGATOIRE.

L'Assemblée des copropriétaires spéciale à la Résidence Comte Basin, oblige par sa décision, tous les copropriétaires de cet ensemble, y compris les absents, les dissidents et les incapables.

ARTICLE 126. — ASSEMBLEE SPECIALE - CONVOCATION.

La première Assemblée spéciale à la Résidence Comte Basin sera convoquée par la Société Constructeur ; les suivantes se tiendront, en principe, le premier jeudi du mois de mars de chaque année. Si ce jour est férié, l'Assemblée sera reportée au jeudi de la semaine suivante.

Elle se tient aux lieu, jour et heure fixés dans les convocations.

Le Président de l'Assemblée, le Gérant du Complexe ou des copropriétaires représentant au moins deux-cinquièmes des quotités spéciales de la Résidence Comte Basin pourront également convoquer une Assemblée, dans les conditions définies à l'Article 20 du Règlement Général de Copropriété.

Les convocations seront faites dans les mêmes conditions q celles du même article 20, in fine.

ARTICLE 127. — ASSEMBLEE SPECIALE - FONCTIONNEMEN

L'Assemblée ordinaire annuelle désigne un Président évc tuellement deux assesseurs. Ces désignations seront faites la majorité simple, mais pour la première assemblée, la P sidence sera dévolue à ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE.

ARTICLE 128. — ASSEMBLEE SPECIALE - VALIDITE.

L'Assemblée spéciale à la Résidence Comte Basin ne sera v lablement constituée et apte à délibérer que si elle réunit, r présence personnelle ou par représentation, la moitié au moi des quotités en parties communes spéciales à la Résidenc

Si ce quorum n'est pas atteint, une nouvelle Assemblée s convoquée et délibérera valablement quel que soit le nomb des quotités présentes ou représentées. Cette nouvelle Asse blée sera convoquée dans un délai qui ne sera pas inférieur dix jours ni supérieur à un mois.

Cependant, dans les cas spéciaux ou le quorum des présenc est fixé aux deux-tiers des quotités spéciales, ce quorum de toujours être atteint pour que l'Assemblée soit valablem constituée.

Dans tous les cas, pour fixer le quorum, seront décomptées total des quotités intéressées, celles appartenant à des indi sions ou à des nus-propriétaires ou usufruitiers qui n'aur pas prévu de mandataire unique prévu à l'article 92 ci-avar Il est tenu une feuille des présences, certifiée conforme par Bureau de l'Assemblée.

ARTICLE 129. — ASSEMBLEE SPECIALE - DECISIONS.

Les copropriétaires disposeront d'autant de voix qu'ils pos deront de quarante-millièmes dans les parties communes s ciales à la Résidence Comte Basin. Sauf stipulation d'une r jorité spéciale, les décisions seront prises à la majorité sim des membres présents ou représentés.

En cas de parité des voix, celle du Président sera prépondérante.

Les délibérations de l'Assemblée Spéciale seront constatées et notifiées dans les mêmes conditions que celles de l'Assemblée Générale du Complexe telles que prévues à l'article 22 du Règlement Général de copropriété.

ARTICLE 130. — ASSEMBLEE SPECIALE - MANDAT.

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

Pour le surplus, les alinéas 2, 3 et 4 de l'article 92 du Règlement spécial d'ordre intérieur ci-avant sont d'application.

ARTICLE 131. — CONSEIL DE GESTION (RESIDENCE).

Le Bureau de l'Assemblée Spéciale à la Résidence Comte Basin, à savoir le Président, les deux Assesseurs s'il en existe et le Secrétaire s'il en est désigné un, forment le conseil de gestion de la Résidence Comte Basin.

S'il n'existe pas d'Assesseurs ou de Secrétaire, le Conseil de Gestion sera composé au moins de quatre membres choisis parmi les copropriétaires du bloc résidentiel.

Le Conseil de Gestion surveille, pour ce qui concerne son bloc, la gestion du Gérant, examine ses compte, fait rapport à l'Assemblée spéciale du groupe, ordonne les réparations indispensables mais non urgentes, et veille à ce que les dépenses communes spéciales soient réduites dans la mesure du possible. Le Conseil de Gestion statue toujours à la majorité simple, mais en cas de parité des voix, la voix de son président est prépondérante.

En cas de nécessité, il peut être appelé par le Gérant à prendre toutes mesures utiles au déroulement de la vie en commun à l'intérieur de la Résidence.

ARTICLE 132. — CHARGES COMMUNES SPECIALES A LA RESIDENCE.

Parmi les charges communes spéciales à la Résidence Comte Basin, 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 spéciales à la Résidence.

b) les frais d'administration et du Conseil de Gestion de la Résidence.

c) les gages des femmes à journée, ou de toutes autres personnes engagées par le Gérant pour assurer l'entretien et la conservation de la Résidence.

d) les frais de consommation d'eau et d'électricité des compteurs communs ; les frais de chauffage des parties communes spéciales ou particulières.

e) les frais d'ascenseurs comme il est dit à l'article 50, ci-avant du Règlement Général de co-propriété.

f) les primes d'assurances suivantes : assurance de la Résidence contre les risques d'incendie et les risques accessoires, tel que le dégât des eaux ; l'assurance en responsabilité civile de quelque nature qu'elle soit et toutes autres assurances communes, spéciales ou particulières à la Résidence.

g) toutes indemnités éventuelles dues par la copropriété de la Résidence.

h) tous impôts, taxes et charges susceptibles de frapper les choses communes ou particulières.

Ces charges se répartissent proportionnellement aux droits des copropriétaires dans la copropriété spéciale ou particulière, et sur la base des quotités fixées au tableau de l'article 28 du Statut Immobilier.

ARTICLE 133. — CHARGES COMMUNES SPECIALES AUX PARKINGS RESIDENTIELS.

Les charges ci-après seront réparties proportionnellement aux droits des seuls propriétaires d'emplacements pour voitures sur la base du tableau des quotités spéciales ou particulières les concernant et figurant au tableau de l'article 28 du Statut Immobilier.

a) les frais d'entretien, de conservation, de réparation et de renouvellement afférents aux emplacements pour voitures (enduits, pavements, revêtement du porche d'entrée, de la rampe, des accès et des aires de manœuvres, de la porte à rue ou volet de fermeture.

b) les frais visés sub. a) afférents aux appareillages, installations et conduites d'eau et d'électricité desservant les emplacements pour voitures.

c) les primes supplémentaires éventuelles de l'assurance de l'immeuble, découlant de l'existence des emplacements pour voitures et les primes spéciales à ceux-ci.

d) les frais de nettoyage des emplacements pour voitures, de la rampe d'accès et des aires de manœuvres, jusqu'à l'accès à la rue, pour un montant à déterminer par le Conseil de Gestion.

ARTICLE 134. — OBLIGATIONS PARTICULIERES.

Le présent Règlement n'exempte pas les propriétaires ou occupants de la Résidence Comte Basin d'aucune obligation souscrite par eux en vertu de leurs baux ou de leurs contrats particuliers ou de tous autres règlements ou conventions conclus par eux ou s'imposant à eux, pour autant que ces baux, contrats, règlements ou conventions prémentionnés ne soient pas en contradiction avec le présent Règlement d'Ordre Intérieur particulier à la Résidence Comte Basin.

En cas de contradiction, c'est toujours le Règlement propre à la Résidence Comte Basin qui prime toutes autres conditions particulières, lesquelles devront, le cas échéant, être adaptées au présent.

ARTICLE 135. — MODIFICATIONS.

Le présent Règlement d'Ordre Intérieur, pris dans l'intérêt de tous les occupants, à savoir : propriétaires, locataires ou emphytéotes de la Résidence Comte Basin pourra être complété ou modifié par l'Assemblée Spéciale à la Résidence Comte Basin statuant à la majorité simple des voix.

Ce Règlement d'ordre intérieur n'annule pas, mais complète, ce qui est prévu au Règlement Général de Copropriété du Complexe et au Règlement Général d'Ordre Intérieur.

Tous les amendements seront notifiés par écrit aux propriétaires et/ou occupants de la Résidence Comte Basin.

ARTICLE 136. — RENONCIATION AUX RECOURS.

Les propriétaires et/ou occupants de la Résidence Comte Basin renoncent mutuellement à tous recours qu'ils pourraient exercer les uns contre les autres du chef de dommages résultant directement ou indirectement d'incendie ou d'explosion, même en cas de négligence, de faute lourde ou de vices affectant les choses dont ils ont la garde.

ARTICLE 137. — DESTINATION DES LOCAUX.

Sans dérogation à l'article 70 du Règlement Général de Copropriété, les locaux de la Résidence Comte Basin sont destinés à servir d'habitation résidentielle ou à l'usage mixte d'habitation résidentielle et d'exercice d'une profession comme indiqué à l'article 70 ci-avant.

Il ne pourra être toléré dans la partie résidentielle du Complexe :

1) aucun établissement insalubre, dangereux ou incommode.
2) aucun établissement industriel ou atelier de quelque nature que ce soit ; aucun entrepôt de marchandises.
3) aucun établissement qui, par le bruit, l'odeur ou les émanations, pourrait nuire aux occupants de la Résidence.
4) aucun moteur à l'intérieur des locaux privatifs qui ne serait pas déparasité.
5) aucune pension de famille, aucune location par des professionnels d'appartements meublés et débit de boissons quelconques.
6) aucune réunion publique ou syndicale.
7) aucun bureau de perception d'imposition.
8) aucun professorat de chant, d'instruments de musique, de danse.
9) aucun institut de culture physique ou de gymnastique.
10) aucun Consulat, sauf décision de l'Assemblée spéciale à la Résidence.

En principe, rien ne s'oppose à ce que deux ou plusieurs professions de même nature soient exercées dans le Complexe.

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

ARTICLE 138. — OCCUPATION.

Les copropriétaires, leurs locataires, les domestiques et autres occupants de la Résidence devront toujours habiter celle-ci bourgeoisement et honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de « bon père de famille ».

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de la Résidence ne soit pas troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service, de leurs locataires ou de leurs visiteurs. Ils ne pourront faire, ni laisser faire aucun bruit anormal ; l'emploi des instruments de musique et, notamment, des appareils de radio et de télévision, est autorisé, mais les occupants qui les font fonctionner seront tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants de la Résidence et cela, quel que soit le moment du jour ou de la nuit et ce, en tenant compte des stipulations des articles 12 et 15 du Règlement Général de Copropriété.

S'il est fait usage d'appareils électriques, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant les parasites et autres vibrations ou les atténuant fortement, de telle manière qu'ils n'influent pas la bonne réception radiophonique, conformément à l'article 70 du Règlement Général de Copropriété.

Chaque bien privatif de la Résidence ne peut être occupé que par les personnes d'une même famille, leurs hôtes et leurs domestiques.

ARTICLE 139. — ANIMAUX - BRUITS.

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 et pour autant que ces animaux ne troublent pas la tranquillité ou le repos des autres occupants de la Résidence.

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

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

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

ARTICLE 140. — ENTRETIEN PRIVATIF.

Chaque occupant à l'obligation d'entretenir, à ses frais, les parties privatives qu'il occupe, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur.

Dans le cadre de cette obligation, il effectuera sans retard toutes les réparations et remplacements nécessaires, quelle que soit la cause des détériorations.

Il veillera notamment à ce que la ou les façades de son appartement soient maintenues en parfait état de propreté et d'entretien.

ARTICLE 141. — PUBLICITE.

Dans la Résidence, les propriétaires ou occupants ne pourront, en aucun cas, mettre aux fenêtres en façade ni enseignes, ni réclames, ni garde-manger, linge au autres objets. Plus particulièrement, il est interdit de sécher du linge aux fenêtres en façade.

Toutefois, le placement d'affiches annonçant la vente ou la location de biens privatifs est autorisé, moyennant respect de l'article 73 ci-avant du Règlement Général d'ordre intérieur, alinéas 3 et 4.

ARTICLE 142. — PLAQUES PROFESSIONNELLES.

Par dérogation à l'article précédent, tout occupant à titre professionnel pourra apposer une plaque d'un modèle uniforme dans le hall d'entrée, ou bien en façade à l'entrée du hall.

Des plaques porte-noms ou porte-firmes d'un modèle unique

à agréer, par l'Architecte (avant la réception définitive) pourront également être placés, éventuellement, à l'entrée de chaque bien privatif.

ARTICLE 143. — OBLIGATIONS - PROHIBITIONS.

Les parties communes d'une façon générale, notamment les halls d'entrée, les escaliers, couloirs, paliers, les rampes d'accès aux emplacements pour voitures, le porche d'accès et les aires de manœuvres devront être maintenus libres en tout temps.

Le stationnement des vélos y est interdit, les voitures d'enfants devront être remisées dans les locaux prévus à cet effet.
On ne pourra scier, fendre ou casser du bois que dans les caves privatives.

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

Les copropriétaires ont l'obligation de placer des humidificateurs sur les radiateurs de leurs biens privatifs de façon à maintenir la meilleure hygrométrie possible dans leurs locaux et d'éviter ainsi un travail anormal des parquets et menuiseries dû à l'assèchement de l'air.

ARTICLE 144. — BAUX DE PARKINGS.

Les baux consentis par les propriétaires de garages doivent contenir une clause spéciale portant que le bien loué doit être affecté uniquement à des véhicules privés, à l'exclusion de camion, camionnettes, voitures de livraison et, en général de tout véhicule à caractère utilitaire; 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 bénéfice du bail, aux torts et griefs du titulaire et l'exclusion immédiate de celui-ci.

ARTICLE 145. — DESACCORD - PROCEDURE.

1) En cas de désaccord au sujet de l'interprétation du Règlement d'Ordre Intérieur Résidentiel, la question sera d'abord soumise au Conseil de Gestion Résidentiel.

2) Au cas où le différend ne serait pas aplani par le Conseil de Gestion Résidentiel, il sera soumis à l'Assemblée des copropriétaires spéciale au bloc résidentiel, laquelle statuera à la majorité simple des voix.

3) Si le litige subsiste après cette intervention, il sera fait application de l'article 37 du Règlement Général de copropriété ci-avant.

085235112

6/2006

Etude de Me
F. GILMANT
NOTAIRE
HUY

K232635

L'AN DEUX MIL SIX
Le vingt-quatre février.
Par devant **Maître Frantz GILMANT**, Notaire à Huy,

ONT COMPARU

L'association des copropriétaires de l'immeuble dénommé "**RESIDENCE COMTE BASIN**" et "**SHOPPING CENTER BATTA**", ayant son siège à Huy, quai Batta, immeuble sis à front du quai Batta et des rues Godelet et du Vieux Pont, en lieu-dit "Batta", cadastré Ville de Huy - Deuxième division - Huy, section A, selon titre, numéros 1483 O, 1479 K, 1479 C, 1476 G, 1481 E et partie des numéros 1455 P, 1455 V, 1455 G2, 1455 Z, 1456 P, 1481 N, 1481 I, 1481 K, 1481 L, 1478 B, 1481 M, 1480 A, 1479 H, 1486 H, 1435 D, 1434 F et 1438 C, ainsi que l'assiette de la rue Daniel désaffectée ne portant aucun numéro cadastral, et d'après matrice cadastrale récente numéro 1480 B, le tout pour une superficie totale d'après titre d'environ neuf mille sept cent soixante deux mètres carrés, trente-sept décimètres carrés.

Dont les statuts ont été reçus par Maître François GILMANT, Notaire ayant résidé à Huy, le vingt-quatre avril mil neuf cent septante, transcrit au bureau des hypothèques de Huy, le huit mai mil neuf cent septante, volume 6054, numéro 1.

Ces statuts ont été modifiés aux termes d'un acte reçu par ledit Maître GILMANT et transcrit au bureau des hypothèques de Huy, le vingt et un septembre mil neuf cent septante, volume 6079, numéro 20.

Ici représentée par son organe, le groupe ADK, syndic, ainsi qu'il résulte du procès-verbal de l'assemblée générale de ladite association tenue le seize novembre deux mil cinq, dont un extrait signé par Monsieur Marc VAN BOECKEL, restera ci-annexée.

Le groupe ADK est ici représenté, conformément à l'article 14 des statuts par Monsieur Jean (dit John) AENDEKERK, administrateur délégué, domicilié à Chaudfontaine, rue Joseph Bovy, 10, nommé à cette fonction aux termes de l'assemblée générale du vingt-quatre mars deux mille, publiée aux annexes du moniteur belge du six mai deux mil, sous le numéro 20000506-6.

Monsieur AENDEKERK est lui-même représenté par Monsieur Marc VAN BOECKEL, domicilié à Flémalle, Chaussée de Ramet, 72, aux termes d'une procuration reçue par Maître Philippe LABE, Notaire à Liège, le neuf février deux mil six, qui restera ci-annexée.

Lequel, préalablement à l'acte modificatif, objet des présentes, a exposé :

EXPOSE

1. L'acte de base, ci-avant détaillé, contient en son article 68, point 15., la clause ci-après littéralement reproduite :

"Il est formellement stipulé que l'escalier et le dégagement se trouvant au rez-de-chaussée, le long du mur joignant la rue Godelet et allant de la rampe d'accès pour voitures (vers le sous-sol), aux magasins numérotés 18-19-20 sont réservés à l'usage exclusif desdits magasins et sont communs à ceux-ci. Pour autant que de besoin, il est créé une servitude de passage réciproque sur ledit fonds (escalier et dégagement) au profit de chacun desdits magasins."

2. Les propriétaires desdits magasins sont

3. Monsieur désire céder cet usage exclusif et commun de l'escalier et du dégagement à Monsieur , ces deux derniers désirant

BELGIE 7,50 € BELGIQUE

exercer cet usage exclusif sur la portion du couloir se situant directement derrière leur magasin, à l'exclusion de tout droit de passage sur la partie se situant derrière l'autre magasin. Cette cession est faite à condition que l'occupant du magasin numéro 20 puisse toujours utiliser les boîtes de réception de marchandises.

MODIFICATION DES STATUS

Ceci exposé et conformément à l'article 577-8, §4, 2° du Code Civil, le syndic nous a requis d'acter l'adaptation des statuts adoptée en vertu de la décision de l'assemblée générale datée du seize novembre deux mil cinq, ainsi qu'il suit :

Il y a lieu de remplacer l'article 68, point 15., par :

" Il est formellement stipulé que l'escalier et le dégagement se trouvant au rez-de-chaussée, le long du mur joignant la rue Godelet et allant de la rampe d'accès pour voitures (vers le sous-sol), aux magasins numérotés 18-19-20 sont réservés à l'usage exclusif des magasins 18 et 19 et sont communs à ceux-ci. Cet usage s'exercera pour chacun de ces deux magasins sur la portion de leur couloir se trouvant directement derrière eux sans aucun droit de passage sur la portion de couloir se situant derrière l'autre magasin. Il est formellement spécifié que le propriétaire du magasin numéro 20 peut toujours utiliser les boîtes de réception de marchandises."

INTERVENTION

Pour autant que de besoin, sont ici intervenu :

1.

2.

3.

Ces personnes marquent leur accord sur les présentes.

Ensuite, afin d'exercer leur usage exclusif sur la partie du couloir et selon les modalités prévues à l'article 68 point 15 modifié,

- le mur de séparation dans le couloir se fera en blocs de type "Ytong" aux frais partagés entre Monsieur d'une part et Monsieur et Madame d'autre part.
- les frais occasionnés par la mise en conformité du "sprinklage" seront partagés entre eux également.

085235112

- Monsieur aissera à Monsieur et Madame la possibilité de passage en sous-plafond ou autres pour tout passage d'ordre technique (par exemple, les tuyaux d'air conditionné, l'électricité, etc...).

- Ces travaux seront effectués dans les normes.

CONFIRMATION DE L'IDENTITÉ

Le Notaire certifie l'état civil des parties au vu des pièces requises par la loi et leur identité au vu de la carte d'identité.

DONT ACTE

Passé à Huy, en l'Etude.

Lecture intégrale et commentée faite, les parties ont signé avec Nous, Notaire.

... 16 huit mars 2012
... 748 ... 66 Case 2
deux rôle(s) sans renvoi(s)
Reçu : vingt cinq euros
25 €

l'Inspecteur principal,

Ch. Ph. Berrewaerts