

REGLEMENT GENERAL DE CO- PROPRIETE DU QUARTIER  
RUE NEUVE à 4650 HERVE.

Titre I. - DISPOSITIONS GENERALES.

Article un :

Le présent Règlement Général de Copropriété est établi en exécution de ce qui est dit au Chapitre IX de l'acte de Base du " Quartier rue Neuve ".

Les dispositions contenues au Règlement Général de Co propriété ne pourront être modifiées, savoir :

A.- Celles contenues au statut réel formant le Titre II ci-après, que par décision de l'assemblée générale de tous les co propriétaires du Quartier rue Neuve ou de l'entité spécialement et exclusivement intéressée, révoquant au moins, les quatre-vingts pour cent des quotités en co propriété dans les parties communes intéressées et statuant à la majorité des quatre vingt cinq pour cent des voix.

B.- Celles contenues au Règlement d' ORDRE INTERIEUR, formant le Titre III ci-après, que par décision de l'assemblée générale des co propriétaires intéressés réunissant les deux / tiers des quotités en co propriété et statuant à la majorité simple, sauf les exceptions prévues ou à prévoir.

Titre II - STATUT REEL DU QUARTIER RUE NEUVE.

Chapitre I. Propriété privative et co propriété indivise.

Article deux - Description - Renvoi.

La description du Quartier rue Neuve figure au chapitre III de l'acte de Base. Elle est complétée par les plans y annexés. Le tout, sous les réserves indiquées à ce chapitre concernant la détermination définitive des biens privatifs dans les actes de vente.

Article trois. Division en entités distinctes et en biens privatifs

Le Quartier rue Neuve est divisé en trois entités distinctes, auxquelles sont attachées une quotité fixée définitivement dans les parties communes générales, dont la propriété appartiendra donc, dans les proportions indiquées à l'acte de base, à tous les copropriétaires.

Ces trois entités, qui forment autant de sous-indivisions ayant leurs parties communes spéciales gérées au besoin séparément, sont:

a) entité garages : groupant tous les emplacements pour voitures, boxes, ateliers et réserves dans le parking commun.

b) entité " magasins " : groupant tous les magasins ainsi que l'ensemble des locaux dénommés " Réserves et parking au premier sous-sol ".

c) entité " appartements et studios ", groupant tous les biens à usage résidentiel ( et à l'exercice de professions libérales ou autres comme dit au Règlement Général de Co propriété), se trouvant aux étages.

Chacune des trois entités est elle-même divisée en un certain nombre de biens privatifs, dont chaque propriétaire aura la propriété exclusive et auxquels sont attachées une quote-part dans les parties communes spéciales à l'entité dont elles dépendent ainsi qu'une quote-part dans les parties communes générales.



*MP*  
*que*

La ventilation des quotités de parties communes générales et / ou spéciales, attachées à chaque bien privatif, est indiquée au Chapitre IV de l' Acte de Base; le tout, sous réserve de modifications par suite de la composition définitive des biens privatifs, telle qu'elle sera constatée dans les actes de vente.

Article quatre - Choses ou parties privatives.

Font l'objet de la propriété privative et divise, les parties de l'immeuble qui sont à l'usage exclusif d'un propriétaire.

Sont en conséquence privatives, notamment les choses suivantes :

a) tous les éléments constitutifs d'un bien privatif et ses dépendances privatives, à l'intérieur de ceux-ci, tels les planchers, parquets et revêtements avec leur soutènement; les cloisons intérieures non portantes; la mitoyenneté des murs intérieurs séparant les biens privatifs entre eux ou d'avec les parties communes; les portes d'entrée des biens privatifs, les vitreries, fenêtres, volets, persiennes et tous accessoires semblables; les portes ou volets d'entrée des garages privatifs; les installations sanitaires ( appareils compris) et les décharges et chutes jusqu'au colonnes de descente; les installations de chauffage intérieures à chaque bien privatif; les enduits et plafonnages; les terrasses et balcons avec leur garde corps métalliques; les installations électriques, d'eau et de gaz ainsi que toutes les conduites à l'intérieur des biens privatifs et à leur usage exclusif.

b) tous les accessoires à l'usage d'un bien privatif et de ses dépendances privatives, se trouvant en dehors de ceux-ci, tels les sonneries des portes d'entrée des biens privatifs; les plaques indicatrices des noms et professions des occupants; toutes canalisations à l'usage exclusif depuis les compteurs.

EN GENERAL, on doit considérer que sont choses ou parties privatives toutes celles qui se trouvent à l'intérieur d'un bien privatif ou même à l'extérieur de celui-ci et sont à l'usage exclusif de son propriétaire; les énumérations qui précèdent n'étant pas limitatives.

Article cinq - Choses ou parties communes :

Sont communes, les choses ou parties du Quartier Rue Neuve qui sont affectées à l'usage commun des diverses entités composant le Quartier rue Neuve ( parties communes générales) ou à certaines d'entre elles ( parties communes spéciales). Elles demeurent en indivision forcée et permanente conformément à l'article 577 bis du Code Civil et appartiennent aux co-propriétaires dans la proportion de leurs quotités dans la co propriété générale et / ou spéciale.

La description des parties communes générales et spéciales a été faite au chapitre III, Section A à G. de l' Acte de Base.

Sont rangées parmi les choses et parties communes, savoir :

1°.- Parties communes générales au Quartier Rue Neuve :

a) la totalité du sol servant d'assiette.

b) tous les ouvrages exécutés sur le terrain tels que : les fondations en général, l'ossature du Complexe, les façades, les poutres hourdis et voutes, 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).

MF  
gum

- c) toutes les toitures en général ( sauf exceptions), l'ossature des dites toitures ainsi que la construction sur la toiture enrobant la machinerie des ascenseurs (locaux techniques).  
Les trottoires ( partie non publique) avec leurs aménagements, espaces d'agréments, aménagements de détente, ainsi que le mobilier et accessoires qui les composent, leurs revêtements et étanchéités.
- d) les locaux contenant la cabine à haute tension et à basse tension, les caves aux compteurs principaux d'eau, de gaz et d'électricité; les caves à poubelles avec l'arrivée des trémies aux ordures; la cave à chaufferie avec les chaudières et leurs accessoires; le local contenant les tanks à mazout et les caves communes; tous les dégagements et accès du niveau des caves;
- e) les ornements extérieurs des façades à l'exclusion des garde-corps et des balcons et terrasses.
- f) les canalisations principales d'eau, de gaz, d'électricité et d'égoûts et les appareillages et installations desservant les parties communes ou dépendant des services communs à l'ensemble du Complexe.
- g) les raccordements aux distributions publiques d'eau, de gaz et d'électricité jusqu'aux compteurs privés; les raccordements à l'égoût, les raccordements aux réseaux du téléphone Etat.
- h) les canalisations principales de décharge, de chute, de descente et de ventilation, 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, le tout, sauf si elles sont parties communes spéciales.
- i) les antennes de radio et de télévision s'il en est placé, avec leurs amplifications et câbles de descente ou les raccords éventuels aux réseaux de distribution radio et télévision; les anneaux pour palans ou les potences de déménagement, s'il en existe.
- j) la cabine haute tension ou basse 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.
- k) la ou les chaudières de chauffage central et d'eau chaude ainsi que toutes installations et les conduites générales de chauffage central; les appareils éventuels de chauffage des parties communes les sondes extérieures et le ou les panneaux de régulation.
- 2°.- parties communes spéciales aux appartements et studios.
- a) les batteries des ascenseurs, avec leurs appareillages, accessoires, fosses, machineries, conduites d'électricité les alimentant, locaux techniques, etc..
- b) les escaliers avec les enduits des murs et plafonds, les revêtements, l'éclairage, les minuteriers et portes palières.
- c) les enduits, plafonnages, décorations et revêtements avec leur chape, des locaux communs (hall d'entrée principal, sas, hall et dégagements de chaque étage).
- d) tous systèmes d'appareillages communs aux appartements et notamment : conduites et canalisations électriques pour l'éclairage des parties communes, installations éventuelles de chauffage central de celles-ci, les installations des parlophones et ouvre-porte à l'exception des combinés se trouvant dans les biens privés et qui sont propriétés privatives; les boîtes à lettres, les sonneries à rue, etc....

MF  


- e) les trémies aux ordures et les installations de réception des ordures dans les locaux aux poubelles.
- f) les gaines, se trouvant aux divers niveaux contenant les canalisations, ventilations, compteurs, poste de premiers secours contre l'incendie, etc...
- g) l'installation de distribution d'eau chaude (service aux appareils ménagers et sanitaires), les canalisations jusqu'aux compteurs individuels dans chaque bien privatif desservi et tous appareillages nécessaires.

3°.- Parties communes spéciales aux emplacements et / ou boxes pour voitures, ateliers et réserves :

- a) les revêtements et pavement avec leurs rampes d'accès et les aires de manoeuvres.
- b) les portes de séparation des escaliers faisant communiquer les garages des deux niveaux avec les accès, l'escalier commun avec leur système de fermeture.
- c) les installations spéciales d'eau et d'électricité avec leurs compteurs, canalisations, sterputs, évacuations et leurs appareillages.

4°.- Parties communes spéciales aux magasins ou galerie commerciale

- a) les allées piétonnières, leurs revêtements et pavements, leurs mobiliers propres et aménagements spécifiques, tel que jardinières, décorations, plafonds, lanterneaux, etc...
- b) les escaliers de communications vers le premier sous sol, leurs revêtements, balustrades et accessoires, leurs espaces d'accès.
- c) les emplacements de parking au premier sous sol, leurs revêtements et pavements et accessoires éventuels.
- d) les blocs, toilettes, les cloisons, le composant .., les appareils, leur alimentation et équipement, les portes et décorations.
- e) les installations spéciales d'eau et d'électricité avec leurs compteurs, canalisations, évacuations, sterputs et leurs appareillages.

5°.- Parties communes spéciales aux garages et magasins.

- a) les rampes d'accès et les aires de manoeuvres avec leurs revêtements et pavements.
- b) la grille de la rampe d'entrée à rue ou volet avec poignée et serrure.
- c) l'escalier de contact.
- d) les installations spécifiques d'eau, d'électricité, leurs compteurs, canalisations, sterputs, évacuations et appareillages.

REMARQUE - EN GENERAL : On doit considérer que sont choses ou parties communes, toutes celles qui sont à l'usage de plusieurs propriétaires, les énumérations qui précèdent n'étant pas limitatives; en cas de doute, la préférence est donnée à la communauté et, entre deux indivisions, à l'indivision la plus large.

Article six - Droits sur les biens privatifs :

En principe, les propriétaires disposent et jouissent de leurs biens respectifs avec tous les droits, attributs et obligations attachés à la propriété mais dans les limites tracées par le présent Règlement Général de Copropriété, la loi et la coutume.

Ils ne peuvent, en tous cas, rien faire qui puisse nuire aux droits des autres copropriétaires ou compromettre la solidité de l'immeuble.

Ils ne peuvent modifier, comme bon leur semble, la distribution intérieure de leurs biens privatifs ou pratiquer des ouvertures dans les cloisons intérieures non portantes de ceux-ci mais en respectant strictement les choses ou parties communes qui y seraient logées et en supportant l'entière responsabilité des conséquences qui en résulteraient pour les dites parties communes et les autres biens privatifs.

La réunion de biens privatifs appartenant à un même propriétaire et leur subdivision ultérieure peuvent se faire comme il est dit au Chapitre III de l'Acte de Base, Section I - 6 .

Les propriétaires peuvent également mais uniquement avec l'autorisation préalable de l'assemblée générale de l'entité dont dépend leur bien, établir une communication entre ce bien et tout bien voisin, appartenant à un autre co propriétaire, sous les mêmes réserves et conditions que ci-dessus.

REMARQUES :

a) les persiennes, stores, marquises, tentes mobiles antisolaires et rideaux devront être d'un type uniforme.

Ces tentes ou marquises ne pourront, en aucun cas, avoir plus d'un mètre vingt centimètres, ni empiéter sur l'étage supérieur; elles devront être placées de façon que la réverbération de la lumière solaire n'incommoder pas les occupants des autres biens privatifs.

b) les propriétaires d'appartements pourront établir des postes récepteurs de radio et de télévision dans les limites définies au présent article.

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

Article sept - CAVES - ALIENATION - ECHANGES - STATUT :

Les caves suivront nécessairement le sort du bien privatif dont elles dépendent, tant au point de vue de la propriété que de la jouissance. Elles ne peuvent être vendues ou données en jouissance que d'un bien privatif à un autre.

L'aliénation ou l'échange de caves entre copropriétaires est permis sans qu'il en résulte un changement dans la quotité afférente au bien affecté par ces aliénations ou échanges dans les parties communes.

Article huit - GARAGES ET EMBLEMES POUR VOITURES :

En cas de mise en vente de gré à gré d'un emplacement ou d'un box pour voiture ou d'un autre local dans le parking commun, un droit de préférence à prix égal sur tout autre amateur est réservé aux propriétaires de biens privatifs dans le Complexe, sauf dans le cas où le dit emplacement ou box est réalisé en même temps qu'un bien privatif appartenant au même propriétaire, ou sauf, s'il s'agit d'une aliénation amiable faite directement entre copropriétaires du Complexe.

Le Gérant sera avisé, par simple lettre, de la décision de vendre et du prix demandé. Dans la huitaine de cet avis, il en donnera information à tous les propriétaires, lesquels devront, dans les dix jours de l'envoi de cette information, faire parvenir au gérant leur offre sous pli cacheté et recommandé; les plis seront ouverts dans les quarante huit heures de l'expiration du délai, par le gérant en présence du vendeur et, s'ils le désirent, des membres du Conseil de Gérance. En cas de parité d'offres, le bien sera vendu à l'amateur que choisira le vendeur.

MF  
gms

Article neuf - TOITURE - TERRASSE (Chapitre III, Section F. - IV de l'acte de base) :

Comme il est dit à l'acte de base, sous référence qui précède, tout ou partie de la toiture-terrasse y décrite pourra faire l'objet de propriétés privées.

Le statut de la dite toiture terrasse est, pour lors, établi de la manière suivante :

L'Ossature de la toiture terrasse fait partie des choses communes au Complexe; il en est de même de toutes cheminées, aëras, etc... La toiture terrasse recevra une étanchéité de toiture; elle recevra un revêtement spécial au choix et aux frais de son ou ses propriétaires.

Ceux-ci devront, également à leurs frais, pourvoir à l'ornementation florale ou autres, à l'éclairage, et au parfait entretien de la terrasse, suivant ce qui sera imposé par les autorités administratives ou décidé par l'Assemblée Générale des copropriétaires du Complexe.

Le ou les propriétaires de la terrasse supporteront l'entière responsabilité de tous dégâts qu'ils pourraient occasionner à la partie de la toiture dépendant des choses communes; spécialement ils devront veiller à ne rien faire qui puisse nuire à l'étanchéité de cette toiture. Toutefois, il est précisé qu'en cas d'usure normale de celle-ci, le remplacement ou l'entretien de la chape étanche se fera aux frais de la co-propriété générale.

Article dix - DROITS ET OBLIGATIONS SUR LES CHOSES COMMUNES :

Les propriétaires auront le droit de jouir des choses communes générales et spéciales, attachées à leurs biens privatifs, dans le respect de la notion du " bon père de famille " et sous les précisions et réserves découlant de la loi et du présent Règlement Général de Co propriété.

Le partage des choses communes ne pourra être demandé aussi longtemps que subsisteront l'édifice et le statut défini au dit 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 pour les quotités afférentes à chacun d'eux.

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

Article onze - MODIFICATIONS AUX PARTIES COMMUNES :

Sauf ce qui est dit au Chapitre III - Section I.- 5° et 7 ° de l'Acte de Base et sans préjudice à l'application de l'article douze ci-après, aucune modification ne peut être apportée aux parties communes, même à l'intérieur des parties privatives, sans une décision de l'Assemblée Générale des Copropriétaires, dans les conditions précisées à l'article 1 A du présent Règlement Général de Copropriété.

Si une modification est décidée ou autorisée, les travaux seront exécutés sous la surveillance de l'Architecte désigné par l'Assemblée.

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

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

*mf*  
*que*

Article douze - TRAVAUX D' AGREMENT ou D' AMELIORATION.

En ce qui concerne tous travaux entraînant un agrément ou une amélioration des parties communes, ils ne pourront être exécutés que moyennant la procédure et aux conditions suivantes :

A la demande de copropriétaires possédant au moins les deux / cinquièmes des quotités en copropriété générale ou de l'entité particulière intéressée, la question sera soumise à l'Assemblée générale des Co propriétaires convoquées extraordinairement, laquelle sera mise en possession de tous les éléments ( rapport, plans, devis, soumission, etc...) lui permettant de prendre décision en pleine connaissance de cause.

Toute décision sur cet objet ne pourra être valablement prise qu'à la majorité de septante pour cent des voix de l'Assemblée réunissant au moins les quatre vingt cinq pour cent des quotités en co propriété.

Il est précisé que dans le cas où la décision ne rallierait pas l'unanimité des copropriétaires, la majorité l'ayant emporté devra s'engager à supporter seule le coût des travaux ainsi que les honoraires de l'Architecte que l'Assemblée pourra désigner pour la surveillance.

Article treize :

Pendant le cours de la construction et jusqu'à agréation définitive des parties communes, les décisions à prendre en vertu des articles six, cinquième alinéa, dix et onze appartiendront exclusivement au Constructeur.

CHAPITRE II.- CHARGES ET RECETTES COMMUNES :SECTION I.- CHARGES COMMUNES GENERALES ET SPECIALES.Article quatorze - DEFINITION.

Les charges communes sont, d'une manière générale, les dépenses relatives à la conservation, l'entretien, l'utilisation et la réparation des parties communes; les frais de consommation des installations communes, les indemnités dues par la copropriété constituée en faute; les primes des assurances diverses des choses communes, de la responsabilité des copropriétaires ou résultant de dispositions légales; les frais de reconstruction de l'immeuble détruit.

Elles sont divisées en charges communes générales et spéciales, selon qu'elles incombent à la copropriété générale ou à des entités particulières. Sauf exception, elles sont réparties entre les propriétaires de biens privés proportionnellement aux droits de chacun dans la copropriété générale et / ou spéciales du Complexe, ou de l'usage qui est fait des choses communes; le tout comme il est indiqué non limitativement au présent Règlement Général de Copropriété et particulièrement dans le présent Chapitre.

Dans le cas où un copropriétaire ou occupant augmenterait, par son fait ou son utilisation, les charges communes générales ou spéciales lui incombent normalement, le conseil de gérance de la copropriété générale ou de l'entité particulière, suivant le cas, aura le droit de déterminer en dernier ressort après avoir entendu l'intéressé, sa quote part d'intervention supplémentaire dans les dites charges.

Article quinze - CHARGES COMMUNES GENERALES AU COMPLEXE.

Parmi les charges communes générales au " Quartier rue Neuve ", sont rangées sous réserves 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 décrites à l'article 5 - 1° du présent Règlement général de Copropriété.
  - b) les frais d'administration et de gérance y compris les émoluments du Gérant.
  - c) les dépenses de conciergerie éventuelle : chauffage, eau, mobilier, éventuel; salaires; charges sociales, assurance loi, etc....
  - d) les gages des femmes à journée engagées éventuellement pour le nettoyage des parties communes générales.
  - e) les frais de consommation d'eau et d'électricité des compteurs communs; éventuellement, les frais de chauffage des parties communes générales.
  - f) les primes d'assurance suivantes : assurance du Quartier rue Neuve contre les risques d'incendie et risques accessoires, dont dégâts des eaux, assurances responsabilité civile diverses et notamment du chef du bâtiment et des appareils de levage ; assurance sur base de l'article 1386 du Code Civil; assurance-loi.
  - g) tous les impôts et taxes susceptibles de frapper les choses communes.
  - h) toutes indemnités éventuellement dues par la copropriété.
- Les énumérations qui précèdent sont énonciatives et non limitatives.

Ces charges se répartissent proportionnellement aux droits de chacun des copropriétaires dans la copropriété générale de l'immeuble, sur la base des quotités fixées aux Tableaux figurant à la section III du Chapitre IV de l' Acte de Base.

Article seize - CHARGES COMMUNES SPECIALES AUX GARAGES :

Parmi ces charges, il convient de ranger :

- a) les frais d'entretien, de conservation, de réparation et de renouvellement des locaux, avec leurs accès, affectés aux emplacements pour voitures et aux garages ( peintures, revêtements du sol des accès et des aires de manoeuvres, système de fermeture à rue, installations électriques et d'eau, sterputs et évacuation) telles que décrites à l'article cinq - 3° du présent Règlement Général de Copropriété.
- b) les primes supplémentaires éventuelles d'assurances trouvant leur origine dans l'existence des garages.
- c) les frais de nettoyage des accès et aires de manoeuvres, pour un montant à déterminer par le gérant.
- d) les consommations d'électricité et d'eau des compteurs spéciaux aux garages.
- e) éventuellement une partie de la prime d'assurance de responsabilité civile du chef du personnel occupé notamment par suite des accidents pouvant survenir à l'occasion de l'entretien des parties communes spéciales aux garages.
- f) les impôts et taxes susceptibles de frapper les choses communes spéciales.

*MB*  
*que*

Ces charges se répartissent proportionnellement aux droits de chacun des propriétaires dans l'entité " garages " sur base des quotités fixées au tableau figurant à la Section IV de l' Acte de Base.  
Article dix-sept - CHARGES COMMUNES SPECIALES AUX APPARTEMENT ET STUDIOS :

Parmi ces charges, il convient de ranger :

- a) les frais d'entretien, de conservation, de réparation et de renouvellement des choses et parties communes spéciales aux appartements et studios, telles que décrites à l'article 5 - 2° du présent Règlement Général de Copropriété.
- b) les frais de nettoyage de ces parties communes spéciales.
- c) les consommations d'eau et d'électricité des compteurs spéciaux.
- d) éventuellement une partie des primes d'assurance responsabilité civile du chef du personnel occupé ( y compris sécurité sociale) notamment par suite des accidents pouvant survenir à l'occasion de l'entretien des dites parties communes spéciales.
- e) les impôts et taxes susceptibles de frapper celles-ci.

Ces charges se répartissent proportionnellement aux droits des propriétaires dans l'entité " appartements et studios " sur base du tableau figurant à la section V du Chapitre IV de l'acte de Base.

Article dix - huit - CHARGES COMMUNES SPECIALES EVENTUELLES :

Comme il est dit en la section VI du Chapitre IV de l' Acte de Base la mise en commun entre plusieurs biens privatifs distincts, de certaines parties et / ou appareillages y décrits, entrainera la constitution de parties communes spéciales éventuelles. Les charges qui en découleront devront être déterminées à cette occasion. De même toutes charges ou obligations particulières à l'entité magasins " restant à déterminer seront réparties entre les propriétaires des magasins et du cabinet médical en proportion de leurs quotités dans les parties communes générales telles que décrites à la section III - I - 2 ° du Chapitre IV de l' Acte de Base.

Article dix-neuf - CHARGES COMMUNES SPECIALES AUX MAGASINS ET PARKING MAGASINS :

Parmi ces charges, il convient de ranger :

- a) les frais d'entretien, de conservation, de réparation et de renouvellement des choses et parties communes spéciales aux magasins et parking magasin, telles que décrites à l'article cinq 4° du Règlement général de Copropriété.
- b) les frais de nettoyage de ces parties communes spéciales.
- c) les consommations d'eau et d'électricité des compteurs spéciaux.
- d) éventuellement une partie des primes d'assurance responsabilité civile du chef du personnel occupé ( y compris sécurité sociale) notamment par suite des accidents pouvant survenir à l'occasion de l'entretien des dites parties communes spéciales.
- e) les impôts et taxes susceptibles de frapper celles-ci.

Ces charges se répartissent proportionnellement aux droits des propriétaires dans l'entité " magasins " sur base du tableau figurant à la section V du chapitre IV de l'acte de base.

Article dix-neuf - CHARGES COMMUNES SPECIALES AUX GARAGES ET MAGASINS :

Parmi ces charges, il convient de ranger :

- a) les frais d'entretien, de conservation, de réparation et de renouvellement des choses et parties communes spéciales aux garages

*MF*  
*que*

et magasins, telles que décrites à l'article cinq, 3° du présent Règlement Général de Copropriété.

- b) les frais de nettoyage de ces parties communes spéciales.
- c) les consommations d'eau et d'électricité des compteurs spéciaux.
- d) éventuellement une partie des primes d'assurance responsabilité civile du chef du personnel occupé (y compris sécurité sociale) notamment par suite des accidents pouvant survenir à l'occasion de l'entretien des dites parties communes spéciales.
- e) les impôts et taxes susceptibles de frapper celles-ci.

Ces charges se répartissent proportionnellement aux droits des propriétaires dans l'entité " " garages " " sur base du tableau figurant à la section V du Chapitre IV de l'Acte de Base.

## SECTION II - CHAUFFAGE - EAU CHAUDE - ASCENSEURS - FLUIDES :

### Article dix-neuf - CHAUFFAGE CENTRAL :

Comme dit ci-dessus; l'ensemble du Complexe sera desservi par une installation de chauffage central et tous frais d'entretien, de conservation, de réparation et de renouvellement de cette installation incombent à la copropriété générale; les propriétaires d'emplacements pour voitures et de garages n'interviennent pas dans cette charge.

Si des magasins disposaient d'un système de chauffage individuel pour des questions de commodités, ils n'interviendraient pas évidemment dans cette charge.

Il est précisé que l'alimentation en eau chaude, dont question à l'article 20, est fournie par les chaudières du chauffage central. Le coût de la consommation de combustible, d'eau et de force motrice pour le chauffage est réparti entre les propriétaires ou occupants (à l'exception des propriétaires ou occupants des emplacements pour voitures, des garages, ateliers ou réserves dans le parking) de la manière suivante :

- 1.- quarante pour cent, seront répartis à titre de charges communes générales pour couvrir les déperditions de calories, déperditions tenant compte du rendement des brûleurs et des chaudières, le chauffage des parties communes, etc...
- 2.- soixante pour cent seront répartis entre les copropriétaires ou occupants bénéficiant du chauffage commun, suivant les indications relevées régulièrement sur les compteurs individuels de chaleur et / ou compteurs de calories par un spécialiste en présence du gérant ou de toute personne à désigner par lui; un relevé de leur consommation établie par la lecture des données fournies par les compteurs de chaleur et / ou compteurs de calories sera envoyé régulièrement aux occupants.

Même en cas d'absence, tout occupant d'un bien privatif devra régler son installation de manière à assurer dans ses locaux une température de dix degrés au dessus de zéro.

### Article vingt - DISTRIBUTION D'EAU CHAUDE :

L'eau chaude sera fournie toute l'année par l'installation de chauffage central.

Le prix au mètre cube d'eau chaude consommée sera facturée aux utilisateurs sur base des indications fournies par l'installateur.

L'importance des consommations individuelles sera déterminée par les compteurs de chaque bien privatif desservi.

Les frais éventuels de contrôle et d'entretien des compteurs seront à charge des utilisateurs.

Article vingt et un - ASCENSEURS :

a) les frais et dépenses relatifs aux ascenseurs des Résidences et notamment la consommation d'énergie électrique, les frais d'entretien, de conservation, de réparation et de renouvellement des cabines, des portes palières, de la machinerie et du cabanon; le remplacement des cables, des patins de freins, des fusibles; l'abonnement d'entretien des ascenseurs; l'assurance de responsabilité civile du chef du manquement et l'utilisation des ascenseurs, seront supportés par les propriétaires des appartements et studios au prorata de leurs quotités dans les parties communes spéciales à cette entité.

Article vingt-deux - TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION.

Si un téléphone commun est placé, les propriétaires ou occupants 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 générale.

Dans le cas où l'assemblée générale déciderait l'installation d'un appareil du type taximètre, les frais de cette installation et tous autres frais, autres que les communications, feront parties des charges communes générales et seront supportés, par parts égales, par tous les propriétaires de biens privatifs.

Une prise de téléphone de la Régie et la télédistribution sont prévues dans chaque bien privatif.

Article vingt-deux bis :

En vue de permettre la réception la meilleure des programmes de télévision ou de radio, il est expressément stipulé que tous les appareils d'usage commun et les appareils ménagers utilisant le courant électrique devront être munis d'un dispositif de déparasitage effectif.

Article vingt-trois - CONSOMMATION D'EAU ET ELECTRICITE.

Chaque propriété privative dispose de raccords avec compteurs branchés sur les conduites principales d'eau et d'électricité. Les propriétaires et usagers payeront et supporteront donc, chacun en ce qui le concerne, la location, l'entretien et la réparation des compteurs, ainsi que les consommations y indiquées.

Si un compteur général de passage de fluide devait être placé pour tout l'immeuble, la dépense qui en résulterait et l'entretien feraient partie des charges communes; les consommations seraient réglées par le Gérant et réparties entre les usagers sur la base des décomptes à placer, éventuellement, ou de toute autre manière à décider en assemblée générale intéressée.

SECTION 3 . - REPARATIONS :

Article vingt-quatre :

Les réparations aux parties communes générales 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....

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 Gérance qui jugera, s'il y a lieu pour lui d'en référer préalablement à l'assemblée générale.

Ils seront exécutés sous la surveillance du Gérant.

3.- Quant aux réparations dites onéreuses : ou même la reconstruction totale de l'immeuble, elles ne pourront être décidées que par l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble statuant dans les conditions de présence et de majorité prévues à l'article I. - A. du présent Règlement général de Copropriété, sous réserve de l'application de l'article trente huit, 2°.- ci-après.

Exécution des réparations aux choses communes :

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

Tout occupant d'un bien privatif devra déposer au préposé désigné par lui ( mais habitant la Ville de HERVE - centre ) ou par le gérant, sous pli scellé, une clé permettant l'accès au dit bien. En cas de nécessité absolue ou d'urgence, le préposé assisté du gérant ou d'un membre du conseil de gérance de l' entité intéressée 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 ( congé, hospitalisation ou absence prolongée, etc...)

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

SECTION 4. - ASSURANCES :

Article vingt cinq :

L'obligation de participer à la souscription des polices d'assurances diverses et au paiement des primes constitue une charge commune générale ou spéciale.

Vu l'importance de cette question, elle fait l'objet des articles 26 à 40 inclus, ci-après.

Article vingt six :

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

Article vingt-sept - ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE DU FAIT DE L' IMMEUBLE :

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

Elle sera souscrite par les soins du Gérant et pour des capitaux à déterminer par l'assemblée générale des copropriétaires du Complexe.

Les primes constitueront des charges communes générales.

Article vingt-huit : ASSURANCE CONTRE LES RISQUES DE TRAVAIL ET AUTRES :

Une assurance sera contractée et régulièrement maintenue par les soins du Gérant, contre les accidents du travail pouvant survenir aux femmes d'ouvrage et, en général, à tout le personnel employé dans l'immeuble pour compte de la copropriété générale ou spéciale.

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

Elles seront souscrites par les soins du Gérant pour des montants à déterminer par l'Assemblée Générale des Copropriétaires intéressés.

Les primes constitueront des charges communes générales ou spéciales.

Article vingt-neuf - ASSURANCE UTILISATION DES ASCENSEURS.

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

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

Elle sera souscrite par le gérant pour un montant à déterminer sur avis donné par les propriétaires des biens desservis par l'ascenseur.

Les primes constitueront des charges communes à ces propriétaires et seront réparties d'après leurs droits dans la copropriété.

Article trente - ASSURANCE INCENDIE ET RECONSTRUCTION.

Le Complexe devra toujours être assuré régulièrement contre l'incendie et risques accessoires y compris les recours des voisins et copropriétaires et les dégâts des eaux, par les soins et sous la responsabilité du Gérant auprès d'une Compagnie agréée par l'Assemblée Générale des Copropriétaires pour une durée et des montants déterminés par celle-ci.

L'assurance devra toujours être souscrite pour un montant suffisant pour garantir la reconstruction de l'immeuble, fondations comprises; elle sera faite valeur à neuf.

Par exception, L'Assemblée Générale de la Copropriété du Complexe - sous réserve de vérification des capitaux assurés, sera tenue de respecter le premier contrat d'assurance incendie souscrît pour le compte commun, dès le commencement des travaux par le constructeur.

Article trente et un :

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

Article trente deux :

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 et par les soins du Gérant, 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.

L'assurance souscrite par le constructeur sera reprise et entérinée par le Gérant.

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

Le Gérant devra faire, quant à l'assurance du Complexe toutes les diligences nécessaires, il acquittera les primes comme charges communes et les portera au compte de la communauté.

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

Article trente-trois :

Chacun des propriétaires aura le droit à un exemplaire des polices. Les diverses assurances dont question dans les articles précédents seront contractées pour des durées à fixer par le Gérant.

Chacun des copropriétaires aura le droit à son exemplaire des polices. Si une remarque devait être faite par l'un ou l'autre des propriétaires, sur l'un ou l'autre des points assurés, il devrait en faire part par lettre recommandée au gérant, dans les huit jours de la réception de la police, à défaut de remarque, celle-ci sera considérée comme acceptée, dégageant ainsi la responsabilité du gérant à cet égard.

Article trente quatre :

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 charges exclusive.

Article trente - cinq :

Chaque occupant doit assurer personnellement à ses frais, son mobilier contre l'incendie, les risques locatifs et les risques spéciaux, à une Compagnie solvable, agréée par le conseil de Gérance du Complexe.

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

MF  
Zou

Article trente six :

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 trente-sept :

en cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront, sauf dans les cas prévus aux articles 35 - 36 et 39/2 encaissées par le Gérant, en présence de deux copropriétaires et à charge d'en effectuer le dépôt en Banque ou ailleurs, dans les conditions à déterminer par l'Assemblée Générale intéressée.

Article trente huit :

En cas de paiement d'indemnités, leur ventilation 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 intéressés, 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 intéressés dans la même proportion.

2°.- si le sinistre est total :

L'indemnité sera employée à la reconstruction de l'immeuble, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement, dans les conditions de présence et de majorité prévues à l'article 1. A. du présent statut.

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

Si l'assemblée décide la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction, seront tenus si les autres propriétaires leur en font la demande, dans le mois de la décision de l'Assemblée, de céder à ceux qui en feront la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

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

La décision du Collège des Experts sera définitive et sans appel.

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

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

REMARQUE : Dans les cas de destruction, totale ou partielle, pour toute autre cause que l'incendie, les règles ci-avant établies seront d'application.

Article trente : neuf :

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

2.- En cas d'assurance complémentaire souscrite par des propriétaires (article trente six 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 quarante :

Comme il est dit plus haut, pour la police incendie souscrite par le constructeur dès le début des travaux, l'Assemblée Générale sous réserve de vérification des capitaux assurés, sera tenue de respecter les premiers contrats d'assurance couvrant tous les risques prévus au présent Règlement souscrits par le constructeur. Il en sera de même pour tous contrats d'entretien.

#### SECTION V. - REGLEMENT DES CHARGES COMMUNES.

Article quarante et un ( Relevés de compte :

Le Gérant tient la comptabilité générale du Complexe suivant un plan et au moyen de documents approuvés par le conseil de gérance de celui-ci. Il ouvrira un ou plusieurs comptes en Banque ou autres organismes à son nom, sous rubrique " Quartier rue Neuve " ou de chaque entité où seront centralisées les opérations comptables les concernant; les intérêts éventuels de ces comptes feront parties des recettes communes. Le tout, sous le contrôle et les directives éventuelles du Conseil de Gérance.

Chaque année, il présente aux propriétaires ou personnes désignées le relevé de leur compte, contenant particulièrement le détail de leur participation dans les charges communes générales ou spéciales.

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

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

Article quarante - deux : CAISSE COMMUNE.

Pour faire face aux dépenses courantes, une provision dont le montant maximum est fixé par l'assemblée générale, sera versée au compte qu'indiquera le Gérant qui sera chargé des recouvrements et ouvrira un compte au nom des cotisants.

Les appels de fonds se feront en proportion des quotités dans la copropriété générale ou spéciale possédées par les copropriétaires.

Article quarante-trois - FONDS DE RESERVE.

En outre, moyennant accord de l'assemblée générale intéressée, il peut être constitué un " FONDS DE RESERVE " qui sera alimenté par des cotisations payées par chaque propriétaire. Le montant de ces cotisations sera fixé par le Conseil de Gérance et la hauteur du fonds sera déterminée par l'assemblée générale des copropriétaires.

Le placement de ces fonds sera effectué suivant les directives du Conseil de Gérance.

Le fonds de réserve sera constitué des versements de chacun des copropriétaires appartient à ceux-ci mais demeure bloqué en vue de son affectation précisée à l'alinéa ci-après. Il est également précisé qu'en cas de vente d'un bien privatif, l'acquéreur est subrogé dans tous les droits du vendeur dans le dit fonds qui passe ainsi à l'acquéreur sous réserve de tous comptes à établir entre parties. Les intérêts produits par ce fonds de réserve seront attribués annuellement aux copropriétaires au prorata de leurs interventions.

Le fonds de réserve ne peut servir qu'à la remise en état des parties communes, c'est-à-dire au paiement des 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-oeuvre ou la toiture, renouvellement des cabines ou des machineries d'ascenseurs, etc...

Article quarante quatre - INDIVISION ( USUFRUIT.

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

Article quarante-cinq - 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 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 même qu'elles sont destinées au paiement des prestations ou des travaux engagés antérieurement à la mutation. L'ancien copropriétaire reste tenu au versement de toutes les 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.- Au cas où un propriétaire serait désireux de mettre en vente ou en location son bien, il s'engage irrévocablement à passer par les services de la société promotrice ou autre à désigner par elle. Ce service sera rémunéré suivant les normes en vigueur au moment de la transaction sauf en ce qui concerne les garages à vendre, ils seront remis suivant l'article huit.

Et si le propriétaire, s'occupe lui-même, donc sans intermédiaire, de vendre son bien, ou en cas de vente publique.

Il est strictement interdit d'apposer des affiches aux fenêtres dans les halls, ou à tout autre endroit à l'exception des affiches de la firme promotrice ou autre à désigner par elle.

En cas d'infraction, le propriétaire sera redevable d'une indemnité forfaitaire et irréductible de cinq mille francs par location et trente mille francs par vente et ce, à l'index 100.

La présente clause ne sera pas d'application en cas de vente publique par voie d'exécution et saisie immobilière.

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

Dans les trois 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 impayés.

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

#### Article quarante-six - RECOUVREMENT FORCE DES CHARGES OU COTISATIONS :

1°.- A défaut par les copropriétaires de verser la provision réclamée par le Gérant ou de couvrir ce dernier de leurs quote-parts des dépenses communes du trimestre écoulé, dans la quinzaine du rappel qui leur en est adressé sous pli recommandé à la poste, le Gérant dispose des moyens de contrainte repris au 2°.- ci-après, qu'il exerce moyennant autorisation du Conseil de Gérance. Il ne doit pas justifier de cette autorisation à l'égard des tribunaux et des tiers.

2°.- Le Gérant est autorisé pour le recouvrement des charges communes : a) A arrêter les fournitures d'eau, d'électricité, de chauffage et d'eau chaude au lot du défaillant.

b) A assigner le défaillant au paiement des sommes dues.

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

Le locataire est valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes quittancées par le Gérant.

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

3°.- Toutes les sommes réclamées par le Gérant pour compte de la copropriété, sont, de plein droit, productives d'intérêts au taux de huit pour cent l'an, nettes de toutes taxes et retenues quelconques, à compter du jour de l'envoi de la lettre recommandée dont question au primo.

4°.- a titre de dommages intérêts fixés forfaitairement, les copropriétaires défaillants sont redevables à la copropriété d'une somme équivalente aux frais d'avocat exposés par elle, sans préjudice de leurs autres condamnations qui seraient prononcées contre eux.

#### Article quarante-sept - RAPPORT AVEC LES LOCATAIRES.

Le Gérant n'a de rapport juridiques qu'avec les copropriétaires. Néanmoins, les copropriétaires peuvent autoriser le Gérant à réclamer directement à leurs locataires, la quote part de tout ou partie des dépenses communes que les baux mettent à charge de ces derniers.

A cette fin, les comptes établis par le Gérant sont scindés en deux parties, savoir :

a) les dépenses relatives aux grosses réparations et les dépenses relatives aux grosses réparations et les dépenses d'immobilisation.

b) les dépenses de consommation, les dépenses d'entretien comparables aux dépenses locatives ainsi que les frais de gérance.

La présente disposition ne fait naître aucun droit dans le chef des locataires. Elle ne décharge en rien les copropriétaires de leur obligation de contribuer aux dépenses communes.

#### Article quarante-huit - BONIFICATION D'INTERETS ou INDEMNITES AU GERANT :

Dans tous les cas où le Gérant aura dû faire personnellement des avances ou payer des frais quelconques pour un copropriétaire en défaut de remplir ses obligations, il aura droit, à charge de celui-ci, à des intérêts au taux de huit pour cent l'an, outre toutes majorations à titre d'indemnité à arbitrer par le Conseil de Gérance, outre le remboursement du principal.

#### SECTION VI. - RECETTES COMMUNES :

Article quarante-neuf : Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées pour compte de la copropriété générale ou de la copropriété d'une entité spéciale, elles reviendront aux copropriétaires proportionnellement à leurs droits dans ces copropriétés.

*MF*  
*que*

Le Gérant a mandat pour encaisser les recettes communes; il peut en donner bonne et valable quittance.

### CHAPITRE III. - ADMINISTRATION DU QUARTIER RUE NEUVE.

#### SECTION I. - ORGANES DE L' ADMINISTRATION.

##### Article cinquante - DEFINITIONS :

L' administration du complexe au sens le plus large appartient à l' ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES et, pour ce qui concerne exclusivement les entités particulières, aux assemblées générales des copropriétaires de celles-ci; les dites assemblées générales ou particulières sont souveraines maîtresses de l'administration des indivisions qu'elles représentent en tant qu'il s'agit des intérêts communs à celle-ci. Le bureau de l'assemblée générale forme le CONSEIL DE GERANCE dont la mission est fixée ci-après.

L'administration courante est dévolue par l'assemblée générale des copropriétaires de l'ensemble du Complexe, à un Gérant personne physique ou morale; dont le statut et les pouvoirs sont déterminés ci-dessous.

#### SECTION II. - ASSEMBLEES GENERALES :

##### Article cinquante et un - COMPOSITION :

Toute assemblée générale du Quartier Rue Neuve ou d'une entité déterminée est constituée par tous les copropriétaires intéressés.

Ils y assisteront personnellement ou par mandataire. A l'exception du conjoint, des ascendants ou descendants d'un copropriétaire ou du Gérant, nul ne peut représenter un copropriétaire s'il n'est lui-même copropriétaire et s'il n'est investi d'un mandat régulier et écrit, dont le modèle peut être établi par le Gérant.

Les enfants mineurs, les interdits et les aliénés colloqués seront de droit représentés par leurs représentants légaux; les femme mariées non séparées de biens le seront par leur mari, sauf procuration avec autorisation maritale. Les personnes morales, de droit privé ou de droit public, seront représentés par leurs organes statutaires ou administratifs.

Les procurations devront préciser si les mandataires sont investi de pouvoirs généraux ou de pouvoirs limités à certains objets déterminés; à défaut de cette stipulation, elle seront considérées comme inexistantes.

Les propriétaires indivis, de même que les nus-propriétaires et usufruitiers d'un même bien, ne pourront voter valablement ils devront se faire représenter par un mandataire choisi par eux, qui aura seul voix délibérative et votera pour le compte de la collectivité.

Les procurations devront être annexées au procès-verbal de l'assemblée générale.

Article cinquante-deux - DIFFERENTS TYPES D' ASSEMBLEES - CONVOCATIONS :

1°.- L'assemblée générale statutaire des copropriétaires du Quartier Rue Neuve se tient chaque année, à Herve, au lieu, jour et heure fixés dans la convocation par le Gérant. La première assemblée générale statutaire se tiendra dans le courant du sixième mois qui suivra l'assemblée générale constitutive et les assemblées générales statutaires suivantes auront lieu dans le mois anniversaire de la première.

L'assemblée statutaire a notamment pour objet de délibérer sur les nominations des membres du bureau, les comptes de gérance, le rapport du gérant, l'approbation des comptes et la décharge au Gérant, les prévisions budgétaires, la fixation du fonds de réserve et son alimentation, les réparations ou améliorations, les questions relatives au concierge et les conflits entre les copropriétaires et la copropriété générale ou spéciale.

2°.- les copropriétaires d'une entité particulière sont également constitués en assemblées générales spéciales, dont le statut est identique, mutatis mutandis, pour ce qui concerne l'indivision intéressée, à celui de l'assemblée générale des copropriétaires du Complexe, notamment elles sont convoquées, se tiennent, délibèrent et décident de la même manière.

Tout ce qui concerne les dites entités est de leur compétence. Le gérant y possède les mêmes prérogatives et obligations qu' à l'égard de l'assemblée générale des copropriétaires du Centre.

3°.- En dehors de l'assemblée ordinaire, des assemblées générales extraordinaires sont convoquées à la diligence du Gérant aussi souvent qu'il est nécessaire; elles doivent l'être en tout cas, lorsque la convocation est demandée par les propriétaires possédant au moins un / cinquième des parties communes générales ou de l'entité intéressée.

En cas d'inaction du Gérant pendant plus de quinze jours, l'Assemblée devra être convoquée par le Conseil de Gérance.

4°.- Les assemblées générales, ci-dessus prévues, ne seront valablement constituées que si tous les copropriétaires intéressés sont dûment convoqués.

Les convocations sont faites dix jours au moins et quinze jours au plus, à l'avance, par lettre à la poste aux adresses connues des propriétaires ou par lettres missives remises contre accusé de réception.

Si le Gérant n'est pas copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales.

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

L'ordre du jour indique spécialement les décisions à prendre, qui requièrent une majorité supérieure à la majorité absolue. Les modèles de procuration sont éventuellement joints aux convocations.

Article cinquante-trois - TENUE DE L' ASSEMBLEE.

La composition de l'assemblée est établie par la liste des présences signées par les copropriétaires ou leurs mandataires au début de la séance et à laquelle sont annexées les procurations. L'assemblée statutaire du Complexe élit dans son sein un président et trois assesseurs ( un par entité particulière); elle désigné également un secrétaire qui peut être le Gérant ou qui peut être choisi hors de son sein. Les membres du bureau sont élus pour un terme de deux ans et sont toujours rééligibles.

Les délibérations de l'assemblée ne peuvent porter que sur les objets de l'ordre du jour; toutes discussions sur d'autres objets ne pourraient avoir force obligatoire.

Les décisions des assemblées générales, régulièrement prises, lient les propriétaires intéressés, y compris les absents et ceux qui seraient opposés aux décisions, le tout dans les conditions et sous les réserves ou exceptions pouvant résulter du présent Règlement Général de Copropriété.

Les délibérations seront consignées dans un registre spécial des procès-verbaux, signés par le président, les assesseurs et le secrétaire ainsi que par les membres de l'assemblée qui le désirant. Tout copropriétaire et toutes personnes intéressées pourront consulter ce registre, ainsi que toutes archives de gestion, et en prendre copie mais sans déplacement, à l'endroit désigné par le Conseil de Gérance pour leur conservation et après en avoir fait la demande motivée au Gérant.

Les décisions des assemblées générales seront notifiées aux copropriétaires absents et non représentés au moyen de copies ou d'extraits conformes, signés par le président et le secrétaire leurs adressés par lettres ou par simple lettre avec accusé de réception dans les trente jours suivant l'assemblée.

Article cinquante quatre - QUORUM DES PRESENCES.

Sauf exceptions pouvant résulter de la loi ou du présent Règlement Général de Copropriété, toute assemblée générale, pour être valablement constituée et apte à délibérer, devra réunir, par présences personnelles ou par représentation, les deux / tiers au moins des quotités en copropriété de l'indivision générale ou intéressée, selon le cas.

Si le quorum n'est pas atteint, une nouvelle assemblée générale est convoquée à dix jours au moins et quinze jours au plus, et délibérera valablement, quel que soit le nombre de quotités présentes ou représentées.

Cependant dans les cas spéciaux où le quorum est fixé aux quatre-vingt-cinq pour cent des quotités en copropriété de l'indivision générale, celui-ci devra toujours être atteint pour que l'Assemblée soit valablement constituée.

Dans tous les cas, pour fixer le quorum, seront décomptés du total des quotités intéressées, celles appartenant à des indivisions ou à des nus propriétaires et usufruitiers qui n'auront pas constitué le mandataire unique prévu à l'article cinquante et un susvisé.

La présente disposition s'applique également aux cas visés par l'article 1.- A.

Les procurations données en vue d'une première assemblée seront, sauf disposition contraire expresse, valables pour toute assemblée ultérieure ayant le même ordre du jour.

Article cinquante-cinq - VOTES - MAJORITES.

Les copropriétaires disposent d'autant de voix qu'ils ont de quotités dans les indivisions générales ou spéciales concernées.

Les propriétaires indivis, de même que les nus propriétaires et usufruitiers d'un même bien ou si ce bien est grevé d'un droit d'emphytéose, d'usage et d'habitation, ne pourront voter séparément; ils devront se faire représenter par un mandataire unique qui seul aura voix délibérative et votera pour compte de la collectivité; la procuration ou le procès-verbal de son élection devra être joint à la liste des présences. A moins qu'il ne soit lui-même copropriétaire ou mandataire de copropriétaires, le Gérant n'assistera aux assemblées qu'avec voix consultative.

Nul ne pourra voter par lui-même ou comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur en copropriété, à vingt pour cent des quotités représentées valablement à l'assemblée.

Sauf stipulation d'une majorité spéciale, résultant de la loi ou du présent Règlement Général de Copropriété, les décisions sont prises à la majorité absolue des voix valablement exprimées.

Article cinquante-six - POUVOIRS EXTRAORDINAIRES.

L'Assemblée Générale peut, en vue de l'intérêt commun, décider de transformer le domaine commun, d'y apporter des innovations susceptibles d'en rendre l'usage ou la jouissance plus aisée ou d'en augmenter la valeur ou le rapport, de modifier le présent règlement et notamment la répartition des charges communes entre les copropriétaires, de modifier les plans primitifs en vue de la reconstruction de l'édifice par suite de sa destruction accidentelle.

A cette fin, les décisions ne peuvent être prises qu'en observant les conditions de présence et de majorité prévues à l'article 1. - A. du présent Règlement Général de Copropriété.

SECTION III - CONSEIL DE GERANCE.

Article cinquante-sept :

Le bureau de l'assemblée composé du président, du secrétaire et des assesseurs forme le conseil de Gérance.

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

En cas de nécessité, le Conseil de Gérance peut être appelé par le Gérant à prendre toutes les mesures utiles au déroulement harmonieux de la vie en commun.

*MS*  
*que*

Il a en outre dans ses attributions les mesures urgentes à prendre pour assurer la police du Complexe ainsi que la sécurité de l'immeuble notamment en matière d'incendie. Le conseil de gérance convoque l'assemblée générale en cas de décès, démission, absence ou carence du Gérant. Il sera constitué un conseil de gérance dans chaque entité particulière, moyennant décision de l'assemblée générale de cette entité.

#### SECTION IV. - GERANT:

##### Article cinquante-huit - NOMINATION-REVOCATION-DEMISSION-REMUNERATION.

La gérance du quartier rue Neuve est confiée par l'assemblée générale de celle-ci à un Gérant, personne physique ou morale, nommé à la majorité absolue parmi les copropriétaires ou en dehors de ceux-ci, pour un terme de deux années et toujours rééligibles.

La société comparante assurera par elle-même ou par une personne à désigner par elle, la gérance du Complexe, il ne pourra être mis fin à son mandat qu'à l'expiration de la dixième année. Cette gérance sera gratuite pendant les travaux, c'est-à-dire jusqu'à la livraison complète de tout l'immeuble et ensuite sera rémunérée suivant les normes à fixer par l'assemblée générale statuant à la simple majorité présentes, sans que cette rémunération puisse être inférieure aux conditions habituellement pratiquées. Toutefois, elle se réserve la faculté de renoncer à l'exécution de son mandat moyennant préavis d'un an, lequel délai pourra être réduit à six mois après la première année. La gérance est chargée de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes à l'ensemble de celui-ci. Elle entrera en fonction dès la première assemblée générale des copropriétaires.

L'assemblée générale aura toujours le droit de révoquer le Gérant nommé par elle et de désigner la personne qui, suite à une décision prise par le Conseil de Gérance, remplacera le Gérant, provisoirement ou définitivement, en cas d'absence, de défaillance ou de carence de celui-ci.

Le Gérant peut démissionner, moyennant préavis de six mois donné au Conseil de Gérance, par lettre recommandée.

Dans le cas de révocation ou de démission du Gérant, celui-ci devra clôturer ses comptes à l'entière satisfaction du Conseil de Gérance et lui remettre toute la documentation en sa possession, avant d'obtenir décharge de sa mission.

Le mandat du Gérant est rémunéré. Le montant de ses appointements est fixé par l'Assemblée Générale du Complexe et fait partie des charges communes générales à celui-ci.

##### Article cinquante-neuf - MISSION DU GERANT.

1°.- Outre la tenue des comptes du Quartier Rue Neuve et des entités particulières qui le composent, le Gérant a pour mission, en concours et sur les instructions du Conseil de Gérance, d'assurer la bonne marche des services communs et la jouissance paisible et ordonnée des parties et choses communes par tous les propriétaires et occupants.

2°.- Il assure le gardiannat du Complexe et a tous les pouvoirs de police de celui-ci.

*MF*  
*guc*

3°; - Il a donc dans ses attributions, notamment :

- a) l'engagement et le licenciement des femmes d'ouvrage préposées éventuellement à l'entretien des parties communes 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 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, entre autres :
  - l'entretien constant des installations des ascenseurs et de chauffage des parties communes.
  - l'exécution sans retard des travaux urgents ou décidés par le conseil de Gérance ou par l'Assemblée Générale.
  - la surveillance des concierges éventuels ou hommes de peine.
  - la surveillance de l'évacuation des ordures ménagères, du nettoyage des trottoirs, halls, escaliers, ascenseurs et autres parties communes.
- e) la tenue de la comptabilité et l'établissement des comptes de chaque propriétaire, à leur présenter chaque année.
- f) la répartition entre les copropriétaires des dépenses communes, la gestion de la caisse commune et du fonds de réserve dont il est question ci-avant.
- g) l'instruction des contestations relatives aux parties communes, vis-à-vis des tiers et des administrations publiques. Il fait rapport à l'assemblée générale qui décide des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs, en cas d'urgence, ces mesures seront prises soit par le Gérant, soit par le Conseil de Gérance, à charge d'en rendre compte le plus tôt possible à l'Assemblée.

4°) Dans le cas où le Gérant viendrait à constater des manquements graves de la part d'occupants 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 contrevenant 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 prendre toutes mesures qu'il estimera utiles à la tranquillité et à la bonne réputation du Complexe après en avoir référé au Conseil de Gérance.

Si le contrevenant est un locataire, le Gérant avant de prendre les dites mesures, devra aviser le propriétaire par lettre recommandée et lui notifier d'avoir à faire le nécessaire dans la quinzaine, à défaut de quoi le Gérant pourra agir personnellement.

5°.- Le Gérant représente la copropriété en Justice, tant en demandant qu'en défendant. A cette fin, chacun des copropriétaires donne automatiquement en signant les présentes, ou son acquisition (acte d'acquisition) mandat irrévocable au Gérant en fonction,.

Toutefois, le Gérant ne pourra intenter une action ou y défendre, si la valeur du litige dépassait vingt mille francs, sans une décision préalable de l'Assemblée Générale intéressée prise à la majorité absolue - la partie adverse ne pouvant cependant réclamer la justification de l'accomplissement de cette formalité.

#### SECTION V. - SERVICE DU QUARTIER RUE NEUVE :

##### Article soixante - Personnes d'entretien ou concierges.

Deux personnes seront choisies par le Conseil de Gérance du Complexe, pour le service de celui-ci, la première personne peut toutefois être choisie et engagée par SO.PRO.CO. Ils seront engagés au moins sous la condition écrite de pouvoir toujours être congédiés par le Gérant moyennant préavis d'un mois. Ils ne pourront eux-mêmes renoncer à leur emploi que moyennant le même préavis.

Ils auront droit au congé légal, aux époques à convenir avec le gérant, une des deux personnes devant toujours être présente ou présenter un remplaçant.

Leur salaire, payable par mois, sera fixé par l'Assemblée Générale et payé par les Gérant.

Ils seront affiliés à la Sécurité Sociale et garantis par assurance loi contre les accidents du travail.

Ils seront placés sous l'autorité et la surveillance du Gérant qui aura pouvoir pour les congédier, après en avoir référé au conseil de Gérance.

Ces personnes doivent assurer, en semaine, durant la journée une présence réelle personnelle ou par leur remplaçant ou, exceptionnellement par une personne honorable agréée par le Gérant.

##### Article soixante et un - FONCTIONS :

Le service d'entretien est détaillé à l'article 77 ci-après.

#### CHAPITRE V. - DESTINATION DES BIENS PRIVATIFS :

##### Article soixante deux :

Les normes d'occupation prévues ci-après pour les biens privés dépendant des diverses entités constitutives du vaste ensemble dénommé " Quartier Rue Neuve " ont été déterminées avec le souci de maintenir à chacune de celles-ci son individualité propre et sa destination particulière.

Elles ne pourront jamais être modifiées que par décisions de l'assemblée générale de tous les copropriétaires du Complexe, ou, si la modification concerne exclusivement les normes d'occupation d'une entité spéciale, par décision de l'assemblée générale de tous les copropriétaires de cette entité, statuant dans les conditions de présences et de majorité prévues à l'article 1. A.- du présent Règlement Général de Copropriété.

Toutefois, en cas de doute sur l'interprétation des dispositions restrictives ci-après, le Conseil de Gérance du Complexe à la requête d'un intéressé, pourra trancher par voie d'arbitrage, à l'unanimité de ses membres présents, en s'inspirant

MF  


de l'esprit des présentes dispositions et de la considération du bien commun général, le tout sauf recours du dit intéressé ou de tout opposant devant l'assemblée générale du Centre qui devra être convoquée extraordinairement.

I.- ENTITE " GARAGES " :

Tous les locaux et emplacements dans cette entité ( au deuxième sous sol du parking commun) sont destinés au garage de véhicules, à l'exception de camions, en outre, mais à la condition d'être fermés, ils peuvent être utilisés comme petits ateliers dépôts ou réserves.

II.- ENTITE " MAGASINS " .

Tous les biens privatifs dans cette entité sont destinés principalement à usage commercial, professionnel ou artisanal au sens large.

Le standing des installations commerciales ou artisanales, leur aspect et leur publicité feront l'objet d'une surveillance spéciale de la part du Conseil de Gérance du Centre et de l'entité intéressée.

Sont notamment autorisés les commerces de détail ( par opposition aux commerces de gros qui sont interdits) sauf dérogation, les installations de petit artisanat ( telles que cordonnier, opticien, etc...) n'utilisant qu'un matériel peu important et peu bruyant, les cafés, restaurants, salons de coiffure, instituts de beauté, tous bureaux de représentation, d'assurances, de titulaires de professions libérales, tous consulats, salles de réception de banquets, de danse, etc...

III.- ENTITE " APPARTEMENTS ET STUDIOS " .

A l'exception des locaux situés aux premiers étages inférieurs, des Résidences, qui peuvent être affectés à l'exercice de professions libérales ou à usage mixte d'habitation et de profession libérale, tous les appartements et studios de cette entité sont exclusivement réservés à l'habitation privée.

REMARQUES :

1.- Le conseil de Gérance du Complexe aura toujours le droit de s'opposer à l'exercice d'une activité ou d'une profession qu'il estimerait incompatible avec la destination prévue pour l'une des trois entités ci-dessus, sauf le droit pour la personne visée de faire appel devant l'assemblée générale ou de se pourvoir en Justice.

Il est donc conseillé à toute personne voulant exercer une activité, un commerce ou une profession de caractère spécial d'interroger au préalable le Conseil de Gérance par l'intermédiaire du Gérant. Le Conseil de Gérance aura à décider équitablement et en se basant sur les règles rappelées au début du présent article.

2.- Sont exclus dans l'ensemble les médecins spécialistes des maladies vénériennes, ainsi que les médecins et dentistes utilisant des radiations ionisantes à moins qu'ils ne justifient que leurs installations sont parfaitement isolées, répondent aux normes d'utilisation imposées par les autorités compétentes en la matière, subissent régulièrement les contrôles exigés par celles-ci ou par le Gérance et ne présentent aucun danger pour les occupants du Complexe; en outre, si les installations de médecins ou de dentistes comprennent des appareils électriques ou des compresseurs, ceux-ci devront être entièrement isolés ou déparasités, en telle sorte qu'ils ne puissent nuire en rien à l'usage normal, par les autres propriétaires, de postes de radio ou de télévision.

3.- Il ne pourra être admis dans le Complexe.

- a) aucun établissement insalubre, dangereux ou immoral.
- b) aucun établissement industriel de quelque nature que ce soit (sauf les exceptions prévues ci-avant et le stock courant dans les magasins avec leurs dépendances).
- c) aucun établissement qui, par le bruit, l'odeur ou les émanations, pourrait nuire aux occupants de façon importante.
- d) aucun moteur à l'intérieur des locaux privatifs qui ne serait pas déparasité.

4.- En outre, il ne sera jamais admis dans les Résidences même, à l'étage inférieur :

- a) aucun pension de famille, débit de boissons, location par des professionnels d'appartements meublés.
- b) aucune réunion publique.
- c) aucun bureau de perception d'impositions.
- d) aucun consulat (sauf aux deux niveaux inférieurs).

5.- Rien ne s'oppose à ce que deux ou plusieurs professions de même nature soient exercées dans l'immeuble.

Les exemples susvisés sont donnés à titre indicatif et non limitatif, le Conseil de Gérance du Complexe et ceux des entités intéressées ayant pouvoir d'interpréter la présente disposition comme dût ci-avant.

Les dispositions du présent article ne pourront être modifiées que par l'Assemblée Générale des copropriétaires statuant dans les conditions de présences et de vote de l'article I.

A.- du Règlement Général de Copropriété.

#### CHAPITRE V. - DESACCORD - PROCEDURE - RECOURS.

##### Article soixante-trois - INTERVENTION DU CONSEIL DE GERANCE.

1°.- En cas de conflit entre plusieurs propriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le Gérant, au sujet de l'interprétation ou de l'application de l'Acte de Base et du Règlement Général de Copropriété, la question sera soumise au Conseil de Gérance intéressé.

2°.- Au cas où le différend ne serait pas aplani par cette intervention du Conseil de Gérance, il sera soumis, à la requête de la partie la plus diligente, soit à un arbitrage (voir clause compromissoire ci-après) soit aux Tribunaux de Verviers, seuls compétents ou du Juge local.

##### Article soixante quatre - RECOURS EN JUSTICE.

Tout propriétaire aura toujours le droit de recourir en justice, devant les mêmes tribunaux, contre une décision de l'assemblée générale jugée par lui frauduleuse, irrégulière ou abusive. Ce recours ne pourra être exercé que dans les trois mois de la notification à lui faite, par lettre recommandée, de la dite décision ou à défaut de cette notification, dans l'année de la date de l'assemblée ayant pris la décision; passé ce délai, il sera forços.

##### Article soixante-cinq - CLAUSE COMPROMISSOIRE.

Toutes les difficultés pouvant surgir relativement à l'acte de Base et ses annexes entre copropriétaires ou entre l'un ou plusieurs d'entre eux et le Gérant (sauf, sans ce cas, règlement à l'intervention du Conseil de Gérance) ou le Conseil de Gérance, pourront être soumis à la requête de l'une

des parties, notifiée à l'autre par lettre recommandée, à un arbitrage organisé comme il suit :

Les parties intéressées choisiront l'arbitre de commun accord. A défaut d'accord entre elles ou en cas de carence de l'une d'elles, l'arbitre sera désigné par le Président du Tribunal de Première Instance de Verviers, sur requête de la partie la plus diligente.

L'arbitre statuera comme amiable compositeur et jugera en équité. Il aura cependant à entendre les experts et conseils que les parties jugeraient bon de s'adjoindre et pourra, de son côté, se faire assister de tous conseillers techniques qu'il choisira librement en fonction de leur compétence particulière sur les questions soumises à arbitrage. Aucun document ne pourra être invoqué en dehors de l'Acte de Base du Complexe et de ses annexes avec leurs modifications éventuelles, sauf une convention expresse intervenue entre parties. La sentence arbitrale sera rendue dans les soixante jours de la clôture des débats.

La décision arbitrale sera définitive et immédiatement exécutoire sans recours ordinaire, ni extraordinaire, sauf l'exception d'opposition à l'ordonnance d'exequatur.

Les frais et honoraires de l'arbitrage seront supportés par les parties suivant ce qui aura été déterminé dans le compromis d'arbitrage et, à défaut, suivant les termes de la sentence arbitrale.

### TITRE III. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

#### CHAPITRE I. - GENERALITES.

##### Article soixante six :

Le présent Règlement d'Ordre Intérieur qui n'est pas de statut réel, est obligatoire pour tous les copropriétaires, leurs ayants droit et ayants cause et tous les usagers de l'immeuble.

Il ne pourra être modifié que par l'assemblée générale des copropriétaires du Complexe, et dans les conditions de présence et de majorité prévues à l'article I. B du Règlement Général de Copropriété.

Toutefois, les articles 66, 67, 68, 70, 71 et 72 ne pourront être modifiés que par l'assemblée générale des copropriétaires du Centre et dans les conditions de présences et de majorité prévues à l'article 1 A du Règlement Général de Copropriété.

Toutes les modifications devront être consignées dans le " LIVRE DE LA GERANCE ", tenu par le Gérant et notifiées à tous les copropriétaires qui auront l'obligation d'en aviser leurs ayants cause.

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

Le Gérant tiendra à la disposition de tout intéressé, un exemplaire du Règlement Général de Copropriété et du ou des Règlements d' Ordre Intérieur. Ces exemplaires devront être complétés par les modifications qui seraient apportées à ces règlements.

REMARQUE : Il est loisible à l'assemblée générale d'une entité particulière d'édicter un Règlement d' Ordre Intérieur spécial, ou de compléter, pour l'usage de cette entité, les dispositions du présent Règlement, pour autant que ce règlement spécial ne soit pas en contradiction avec le présent. En cas de doute, la préférence sera toujours donnée au Règlement Général d' Ordre Intérieur.

## CHAPITRE II. - OCCUPATIONS.

### Article soixante-sept - DISPOSITIONS COMMUNES.

Les copropriétaires, leurs locataires, leurs domestiques et autres occupants du Complexe devront toujours habiter celui-ci honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de " bon père de famille ".

Ils devront veiller à ce que la tranquillité du Complexe ne soit pas troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

Ils ne pourront faire, ni laisser faire aucun bruit anormal; l'emploi des instruments de musique et notamment les appareils de radio et de télévision, est autorisé, mais les occupants qui les font fonctionner seront tenus formellement d'éviter que le fonctionnement des appareils incommode les autres occupants du Complexe et cela, quel que soit le moment du jour et de la nuit.

S'il est fait usage d'appareils électriques, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant les parasites et toutes vibrations ou les atténuant fortement, de telle manière qu'ils n'influent pas la bonne réception radiophonique.

### Article soixante-huit - BAUX :

Les baux consentis par les 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 de l' Acte de Base, entraînerait de plein droit sans préjudice à tous dommages et intérêts, la déchéance du bénéfice du bail aux torts du titulaire et l'expulsion immédiate de celui-ci, sans qu'il soit besoin d'autres actes qu'une signification par lettre 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 dont ils reconnaissent avoir pris connaissance entière.

Tous pouvoirs sont ici donnés au Conseil de Gérance et au Gérant pour mettre, le cas échéant, cette clause à exécution. Les propriétaires auront l'obligation d'aviser le Gérant, un mois d'avance au moins, de la date du départ de leurs locataires et seront de toutes façons responsables du paiement de toutes sommes qui pourraient être dues par leurs dits locataires à la Gérance au moment du départ.

Article soixante-neuf - CHARGES ADMINISTRATIVES.

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

Article septante :

Chaque appartement pustudio ne peut être occupé que par les personnes d'une même famille, leurs hôtes et leurs domestiques

CHAPITRE III - ASPECT.

Article septante et un - ASPECT EXTERIEUR - PAVOISEMENT.

Les propriétaires ne pourront mettre aux fenêtres en façade, ni enseignes, ni réclames, sauf ce qui est dit à l'article suivant, ni garde manger, linges et autres objets.

Il est interdit de sécher le linge aux fenêtres.

Sauf autorisation du Conseil de Gérance, aucun autre emblème que les drapeaux belge ou liégeois ne peut être arboré, si ce n'est dans l'entité commerces ( sous réserve de contrôle par le Conseil de Gérance en cas d'excès ou d'inopportunité) et dans ou sur la façade des locaux à usage de consulat dans le cadre des usages internationaux en vigueur.

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

Article septante-deux - PUBLICITE.

Au surplus de ce décrit à l'acte de base, toute publicité même dans les entités " magasins " devra toujours être de bon goût et de nature à ne pas importuner valablement les voisins, toutes infractions seront aussitôt réprimées par le Gérant ou le Conseil de Gérance du Complexe ou de l'entité intéressée et le contrevenant sera passible d'une amende de cinq mille francs au profit du Fonds de Réserve.

En outre SO PRO CO et, après la première assemblée générale statutaire, le Conseil de Gérance du Complexe, auront le droit de limiter la surface des biens privatifs réservée à la publicité, de proscrire certains modes de publicité, de déterminer les endroits où cette publicité pourra être faite, etc .... Dans tous les cas où le placement de panneaux ou appareils publicitaires empièteraient sur les parties communes, SO PRO CO et, comme dit ci-avant, le Conseil de Gérance du Complexe, devront être préalablement sollicités de donner leur autorisation; celle ci qui pourra prescrire les limites, modalités d'aménagement et d'utilisation, redevance au profit du Fonds de Réserve, etc... devra toujours être motivée et donnée par écrit, le copropriétaire ou l'utilisateur ne pouvant en aucun cas se prévaloir d'un accord tacite ou d'une tolérance.

*MF*  
*que*

Toute infraction sera passible de plein droit de l'obligation d'enlèvement de la publicité litigieuse.

Tout occupant à titre professionnel pourra apposer une petite enseigne ou plaque professionnelle d'un modèle uniforme aux endroits qui seront désignés par SO PRO CO ou, après la première assemblée générale statutaire, par le Conseil de Gérance de l'entité intéressée.

Des portes-noms ou porte-firmes d'un modèle et d'un format à établir par l'Architecte du Complexe pourront éventuellement être placés à l'entrée des biens privatifs.

En ce qui concerne la publicité éventuelle sur la toiture, il est renvoyé au Chapitre VI. Section C. 1<sup>o</sup>. de l'acte de Base.

#### CHAPITRE IV. - ENTRETIEN.

##### Article septante trois - ENTRETIEN EXTÉRIEUR - HARMONIE DE L'IMMEUBLE.

Tous travaux de peinture aux façades ( y compris les éléments de décoration et les éléments privatifs tels que châssis de fenêtres, garde-corps et persiennes) ainsi qu'aux parties communes et aux éléments privés visibles de l'extérieur des biens privatifs, devront être faits aux époques décidées par l'assemblée générale intéressée, sous le contrôle du Gérant. Quant aux autres travaux relatifs aux parties privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués, par chaque propriétaire, en temps utile et de manière que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien. En cas d'inaction de la part des copropriétaires, ceux-ci seront passibles, après un dernier préavis d'un mois donné par lettre recommandée envoyée par le Gérant d'une amende de cinq cents francs par mois de retard, au profit du Fonds de Réserve.

#### CHAPITRE V. - ASCENSEURS.

##### Article septante-quatre - ENTRETIEN - UTILISATION.

L'entretien et la surveillance des ascenseurs est confiée à une firme spécialisée.

Les ascenseurs doivent être utilisés avec prudence et précaution; après usage, les portes doivent être fermées soigneusement et sans bruit.

L'usage de l'ascenseur est interdit aux enfants de moins de douze ans, non accompagnés et aux colporteurs.

Il est permis d'utiliser, les ascenseurs pour les emménagements et les déménagements, à charge d'en aviser le Gérant comme dit à l'article septante cinq, d'y faire installer des tabliers de protection et de supporter tous dégâts occasionnés.

#### CHAPITRE VI. - DEMENAGEMENTS.

##### Article septante cinq - AVERTISSEMENT AU GERANT - PRECAUTIONS.

Le Gérant doit être prévenu au moins quinze jours d'avance, de tous emménagements ou déménagements, ainsi que des nom et adresse du déménageur; toutes dispositions seront prises,

avec lui pour réduire autant que possible les inconvénients et troubles qui pourraient résulter de ces opérations pour les autres occupants.

Tous dégâts occasionnés par l'usage de palans, poulies ou autres appareillages de déménagement seront à charge de l'utilisateur.

Le Gérant se réserve le droit de faire déposer au déménageur ou au propriétaire, une garantie en caution.

#### CHAPITRE VII. - DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX GARAGES .

##### Article septante-six :

Les propriétaires et usagers des garages devront veiller à effectuer les manoeuvres d'entrée et de sortie, avec prudence et lenteur - ces manoeuvres étant effectuées sous leur responsabilité civile.

Ils supporteront chacun, la réparation des dégradations commises par leurs propres manoeuvres.

Il est interdit à tout propriétaire ou usager, d'entreposer à l'intérieur de son agrage des matières inflammables.

La communauté des propriétaires du Complexe ne sera jamais et en aucun cas, responsable de vol éventuel dans les garages ni des dégradations provenant de tiers ou même d'occupants, en raison de l'usage du garage ou des manoeuvres faites à cet effet, les utilisateurs des boxes pour voitures ont l'obligation de veiller à la fermeture des portes de leur garage. L'emploi des avertisseurs et l'échappement libre sont strictement interdits.

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

Les propriétaires et usagers des garages devront scrupuleusement respecter les mesures qui seraient prises à l'assemblée générale ou par le Conseil de Gérance pour assurer la sécurité des garages et éviter les risques d'incendie et d'explosion.

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

Les propriétaires de garages et leurs ayants cause devront satisfaire à toutes les charges de la ville, de police et de voirie.

REMARQUE : Toutes les dispositions qui précèdent sont d'application pour tous les locaux situés dans l'entité " garages " et " parking commercial " quelle que soit leur destination ou utilisation.

#### CHAPITRE VIII. - ORDRE INTERIEUR.

##### Article septante sept - SERVICE ENTRETIEN.

Le service d'entretien consiste notamment :

- a) à tenir les lieux communs et les trottoirs en parfait état de propreté.
- b) à évacuer les ordures ménagères, deux fois par semaine, ou plus éventuellement; les réceptacles de poubelles devant être nettoyés et les poubelles chargées en attente munies de leur couvercle; déboucher les gaines d'évacuation;
- c) à surveiller les chaudières et les installations de chauffage et de distribution d'eau chaude et prévenir le Gérant du moment où il faut du combustible.
- d) à veiller à l'extinction de l'éclairage des parties communes à vingt deux heures (plus tolérance d'une heure).
- e) à remplacer les ampoules brûlées dans les parties communes, les facturer au Gérant.
- f) à prévenir le service de dépannage en cas de non-fonctionnement des ascenseurs et assurer le dépannage provisoire (par le treuil) si un usager est bloqué dans la cabine.
- g) à prendre toutes mesures pour éviter les accidents en cas de gel ou de chutes de neige.
- h) à assurer le gardiennat en général du Complexe.
- i) et en général, à faire tout ce qui est d'usage dans une maison bien tenue.

REMARQUES :

1.- Les clefs de robinets principaux et des locaux ou gaines contenant les colonnes principales d'eau, de gaz, d'électricité ou autre fluide, seront toujours à leurs dispositions pour permettre de procéder, en cas de besoin, aux fermetures nécessaires. Un jeu de ces clefs devra se trouver en un lieu connu des occupants du Complexe, pour leur permettre l'accès, sous leur responsabilité, en cas de besoin et en l'absence du service d'entretien.

2.- L'organisation du travail des personnes préposées à l'entretien est de la compétence du Gérant qui devra veiller spécialement au bon déroulement de leurs activités et à la succession éventuelle de leurs prestations notamment en cas de congé ou d'absence.

Article septante-huit - TRAVAUX MENAGERS :

Les parties communes d'une façon générale, notamment les halls d'entrée, les escaliers, couloirs, paliers, devront être maintenus libres en tous temps, Il ne pourra y être accroché, ni déposé quoi que ce soit. Le stationnement des vélos et des voitures d'enfants y est interdit.

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

Les copropriétaires ont l'obligation de placer des humidificateurs sur les radiateurs de leurs biens privés, de façon à maintenir la meilleure hygrométrie possible dans leurs locaux et d'éviter ainsi le travail anormal des parquets et menuiserie dû à l'assèchement de l'air.

Il est strictement interdit d'utiliser dans l'immeuble des bonbonnes de gaz comprimé et des tuyaux à gaz autres que ceux autorisés par les sociétés distributrices.

Article septante-neuf - TRANQUILITE.

1°.- L'existence dans le Complexe et particulièrement dans les locaux réservés à l'habitation, d'animaux domestiques - chiens, chats, oiseaux, etc...) ne pourra jamais être considérée que comme une simple tolérance. Le Gérant pourra toujours en proscrire le maintien notamment si ces animaux troublent la tranquillité et le repos des autres occupants de l'immeuble ou si leurs maitres n'en assument pas la garde vigilante.

Les dégâts et dégradations que pourraient causer ces animaux seront à la charge exclusive de leurs propriétaires.

Le Gérant possède en outre tous pouvoirs de police nécessaires pour prendre toutes dispositions utiles au cas où ces animaux troubleraient le repos ou la tranquillité dans l'immeuble.

2°.- Il est interdit aux enfants de jouer dans les locaux communs.

Article quatre-vingt - USAGE DES APPAREILS COMMUNS :

L'usage des appareils communs de chauffage, l'emploi de l'ascenseur et du téléphone ainsi que tous les appareils à l'usage commun des propriétaires - si ces appareils existent - seront règlementés par l'Assemblée Générale.

TITRE IV. - DISPOSITIONS GENERALES/

Article quatre vingt et un :

Le présent règlement général de copropriété et règlement d'Ordre Intérieur ( Statut réel et Règlement d' Ordre Intérieur ) restera annexé à l'acte de base du Quartier rue Neuve, avec lequel il forme un tout et il sera transcrit avec lui.

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

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

Toutefois, si une reproduction littérale était estimée trop onéreuse, ces actes devront contenir la mention expresse que les intéressés ont une parfaite connaissance des dits documents 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 leurs héritiers et successeurs, à tout titre quelconque, indivisiblement tenus.

Article quatre-vingt-deux :

Les copropriétaires seront censés connaître parfaitement :

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

b) les droits et les obligations résultant des dispositions contenues dans l' Acte de Base et ses annexes et qui sont la contre-partie des avantages et des inconvénients résultant de la copropriété.

Fait à HERVE, le cinq juillet mil neuf cent septante sept.

Annexé à l'acte de base du Quartier Rue Neuve, en date du cinq juillet ..... mil neuf cent septante sept.



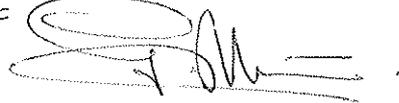
enregistré : **HERVE** le sept juillet 1900 septante sept

Vol. 57 Fol. 41 Case 76 <sup>trenterix</sup> rôles - renvoi

Reçu : deux cent vingt cinq francs

Le Receveur, ci

225.-F



G. BALTUS