

Etudes des Notaires

Léon Doyen

Liège

André Prévinaire

Vottem

**Résidence NAPOLEON**

Quai Bonaparte 31-34

LIEGE

**I**

**Acte de Base**

**II**

**Règlement général de copropriété**

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE SEPT, le 1<sup>er</sup> février,  
Devant Maître Léon DOYEN, Notaire à Liège, à l'intervention de  
Maître André PREVINAIRE, Notaire à Vottem.

ONT COMPARU :

DE PREMIERE PART :

~~Le 1<sup>er</sup> février de l'an~~

DE DEUXIEME PART :

LESQUELS COMPARANTS ont convenu et exposé ce qui suit et ont requis le Notaire soussigné d'acter :

ARTICLE PREMIER.-

est propriétaire du bien suivant :

VILLE DE LIEGE.-Article 10.844.-

Une maison, sise quai Bonaparte, 31, cadastrée section A n° 1002/b/2 pour deux cent nonante-deux mètres carrés.

ORIGINE DE PROPRIETE -

II.- sont propriétai-  
res du bien suivant :

VILLE DE LIEGE.-Article 10.582.-

Une maison sise quai Bonaparte, 32, cadastrée section A, n° 1002/v, pour une contenance de soixante mètres carrés.

ORIGINE DE PROPRIETE.-

III.- ..... sont propriétaires  
du bien suivant :

VILLE DE LIEGE.-Article 11.147.-

Une maison, sise quai Bonaparte, 33, cadastrée section A,  
n° 1003/z, pour une contenance de cent dix-sept mètres carrés.

ORIGINE DE PROPRIETE.-

IV.- ..... sont propriétaires du  
bien suivant :

VILLE DE LIEGE.-Article 10.009.-

Une maison, sise quai Bonaparte, 34, cadastrée section A,  
N° 1006/v, pour une contenance de deux cent quatre-vingt sept  
mètres carrés.

ARTICLE DEUXIÈME.-

La Société Entreprises I comparante de première part, a manifesté le désir d'ériger à ses frais, risques et périls, en vue de réalisations ultérieures, en lieu et place des quatre immeubles prédésignés, qui sont la propriété respective de

, un complexe immobilier qui sera régi par l'article 577 bis du Code Civil relatif à la division horizontale de la propriété et à l'indivision forcée permanente.

Ce complexe immobilier qui sera dénommé "RESIDENCE NAPOLEON" et qui s'étendra donc sur l'assiette des quatre immeubles prédécrits, d'une superficie totale de huit cent et seize mètres carrés comprendra :

1°) Un niveau en sous-sol :

comprenant notamment : des caves privatives, des locaux communs et des emplacements privatifs pour voitures et éventuellement des garages privés.

2°) Un rez-de-chaussée :

comprenant notamment : deux halls d'entrée avec leurs dégagements, les cages d'escalier et d'ascenseurs, quatre magasins, porches d'accès aux garages privatifs et annexe.

3°) Neuf niveaux d'étages :

comprenant chacun, de gauche à droite, face à l'immeuble : un appartement type A, un studio type B, un appartement type C, un appartement type D et un appartement type E.

4°) Au niveau de la toiture :

des parties communes, telles que : cabanons des ascenseurs, cheminées et aéras, attaches et potences pour les emménagements et déménagements.

Il est précisé que :

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

b) comme dit ci-devant, la "RESIDENCE NAPOLEON" sera érigée sous le régime de la division horizontale de la propriété, par voie de conséquence, une quotité déterminée ci-après dans les parties communes de la Résidence, correspondra à toute propriété privative et y sera rattachée ;

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

ARTICLE TROISIEME.-

MAISONNETTE  
MONTREUIL, 1911  
comparants de deuxième part, marquent, par les présentes, leur accord sur le programme des constructions envisagé par la Société ENTREPRISES comparante de deuxième part.  
En outre, les parties aux présentes, ont convenu ce qui suit :  
en accord avec la so-

#### ARTICLE QUATRIEME.-

Dans le cadre des accords intervenus, la Société comparante d'une part, a fait dresser par Monsieur l'Architecte NATOWITZ, de Liège, les plans de la Résidence "NAPOLEON".

Ces plans ont recueilli l'approbation des Services compétents de la Ville de Liège sous la date du treize janvier dernier.

La Société dépose, pour être annexées aux présentes, copies des plans suivants, certifiées conformes par leur auteur :

1. Plan du sous-sol,
2. Plan du rez-de-chaussée,
3. Plan des appartements types constitutifs des étages un à neuf de l'immeuble,
4. Plans des façades et de coupe,
5. Plan de la façade postérieure,
6. Plan de la toiture.

#### ARTICLE CINQUIEME.-

Il résulte des plans ci-annexés et du règlement général de copropriété dont il sera question ci-après, que la Résidence "NAPOLEON" comprendra :

##### I - EN SOUS-SOL :

a) des parties communes :  
notamment : les cages d'escaliers, les accès et dégagements, les ascenseurs et leurs cages, les locaux des compteurs électriques, à eau et gaz, les locaux de la cabine à haute tension, les locaux des vide-poubelles, les locaux d'installation de chauffage central et le ou les tanks des réserves à mazout et/ou carburants, les gaines pour canalisations et conduits de fumées, la rampe d'accès aux garages et un bassin d'orage;

b) des parties privatives étant :  
quarante-cinq caves, destinées à dépendre des appartements des étages un à neuf, un garage privé portant le numéro 6 et douze emplacements pour voitures automobiles numéros 1 à 5 et 7 à 13.

##### II.-AU REZ-DE-CHAUSSEE :

a) des parties communes :  
notamment: les halls d'entrée donnant accès d'une part aux appartements type A, B, C et d'autre part aux appartements types D et E, les deux ascenseurs, les cages d'escalier et les escaliers, les gaines pour canalisations, conduits de fumées et vide-poubelles; le porche d'accès vers les garages et l'annexe et l'aire de manoeuvre des garages.

b) des parties privatives, étant :

- 1°) - A gauche face à l'immeuble à front du quai :  
-un magasin dénommé "magasin 1", d'une superficie d' environ cinquante-sept mètres carrés vingt-trois décimètres carrés et comprenant : magasin, réserve et utilités;
- 2°) - Au centre gauche, face à l'immeuble à front du quai :  
-un magasin dénommé "magasin 2", d'une superficie d' environ septante-neuf mètres carrés septante et un décimètres carrés et comprenant : un magasin, vestiaire, utilités et débarras;
- 3°) - Au centre-droit, face à l'immeuble à front de quai :  
-Un magasin, dénommé "Magasin 3", d'une superficie d' environ quatre-vingt-trois mètres carrés vingt décimètres carrés, et comprenant : un magasin, vestiaire, utilités et débarras;
- 4°) - A droite, face à l'immeuble, à front de quai :  
-un magasin, dénommé "Magasin 4", d'une superficie d' environ nonante et un mètres carrés cinquante-cinq décimètres carrés et comprenant : magasin, local d'archives, bureau, vestiaire, débarras, utilités et cour privée;
- 5°) - six garages numérotés de 1 à 6;
- 6°) - Une annexe pouvant comporter des emplacements pour voitures automobiles.

III.- AUX ETAGES UN A NEUF INCLUS :

a) des parties communes :

notamment : les paliers d'accès A, B et C et D et E, les cages d'escaliers et les cages d'ascenseurs, les cages d'aération et de vide-poubelles, les gaines pour canalisations et conduits de fumées;

b) des parties privatives, étant :

- 1°) - A gauche, face à l'immeuble : un appartement du type A, comprenant en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée avec dégagement, débarras, utilités, une salle de bains installée, un living et en façade postérieure, une cuisine équipée avec vide-poubelle, deux chambres à coucher avec terrasse et une armoire-débarras, au niveau du sous-sol, une cave privative; le dit appartement d'une superficie approximative de nonante-deux mètres carrés quarante-six décimètres carrés, terrasse comprise;
- 2°) - Au centre gauche face à l'immeuble : un studio du type B, d'une superficie approximative de trente-neuf mètres carrés septante-cinq décimètres carrés, comprenant en propriété privative et exclusive : un hall, débarras, utilités et une salle de bains installée, une cuisine équipée, un living et un vide-poubelles et au niveau du sous-sol, une cave privative;
- 3°) - Au centre, face à l'immeuble : un appartement du type C, d'une superficie approximative de nonante-six mètres carrés quarante-neuf décimètres carrés, terrasses comprises, comprenant en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée avec dégagement, débarras, utilités, une salle de bains installée, une cuisine équipée, un balcon avec vide-poubelles, un living et en façade postérieure deux chambres à coucher avec terrasse et armoire-débarras; au niveau du sous-sol, une cave privative;

4°)- Au centre droit, face à l'immeuble : un appartement du type D, d'une superficie approximative de nonante-cinq mètres carrés vingt-quatre décimètres carrés, terrasse comprise, comprenant en propriété privative et exclusive : un hall d'entrée avec dégagement, une cuisine équipée, un balcon, vide-poubelles, un living, une salle de bains installée, débarras, utilités et en façade postérieure, deux chambres à coucher avec terrasse et armoire-débarras et au niveau du sous-sol, une cave privative;

5°)- A droite, face à l'immeuble : un appartement du type E, d'une superficie approximative de cent vingt-six mètres carrés cinquante-six décimètres carrés, comprenant en propriété privative et exclusive : hall d'entrée avec dégagement et débarras, utilités, salle de bains installée, cuisine équipée, terrasse, vide-poubelles, living et en façade postérieure : trois chambres à coucher avec terrasses, dont une avec cabinet de toilette, armoire-débarras et au niveau du sous-sol, une cave privative.

#### IV.- AU NIVEAU DES TOITURES :

Toitures de la Résidence proprement dite, de l'annexe et des garages, comportant en parties communes, notamment : l'ossature en béton de la toiture, son recouvrement, les cabanons et machineries des ascenseurs, les attaches pour potences pour les emménagements et les déménagements, les conduits de fumées et aéras et éventuellement les antennes et agrès.

#### -REUNIONS DE LOCAUX PRIVATIFS.-

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

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

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

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

#### -CONSTRUCTION D'ETAGES SUPPLEMENTAIRES

le droit si la ville de Liège donnait son autorisation à ce sujet, d'augmenter le nombre des étages de la Résidence "NAPOLEON".

Dans ce cas, il est stipulé dès à présent et pour lors ;  
a) que les quotités afférentes à chaque propriété privative dans la copropriété de la Résidence, telles que ces quotités sont déterminées ci-après, seront modifiées, de même que la contribution aux charges communes relatives à chacune de ces propriétés.  
b) que la construction d'un nombre supérieur d'étages ne modifiera pas en tout cas la division en dix mille/dix millièmes des parties communes à l'ensemble du complexe; elle entraînera seulement

une modification, par voie de réduction proportionnelle, des quotités afférentes à chaque propriété privative dans la copropriété, réduction que la Société se réserve exclusivement le droit de fixer.

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

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

#### OBSERVATIONS :

a) Les superficies privatives exprimées ci-avant sont prises entre mitoyens;

b) En principe, une cave sera attachée à chaque appartement du complexe. Toutefois, la Société se réserve le droit de ne pas attribuer de cave à certains appartements et d'en attribuer plusieurs au même appartement ou d'en attribuer un certain nombre pour les besoins communs et ce, sans modification des quotités dans les parties communes rattachées à chaque bien privatif.

#### -ARTICLE SIXIEME-

#### DIVISION DE LA RESIDENCE

#### QUOTITES AFFERENTES A CHAQUE PROPRIETE PRIVATIVE DANS LA COPROPRIETE DU COMPLEXE.

En vue de la réalisation en propriétés privatives distinctes des appartements, magasins, garages, emplacements de garages et annexe, constitutifs du complexe, les parties comparantes aux présentes déclarent opérer la division de la Résidence "NAPOLEON" en parties privatives et en parties communes.

Les parties privatives consistent en :

- les quarante-cinq caves du sous-sol, le garage privé du sous-sol et les emplacements de garages du sous-sol
- les quatre magasins, les garages et l'annexe du rez-de-chaussée
- les neuf appartements du type A, côté gauche face à l'immeuble
- les neuf appartements (studios) du type B, centre gauche, face à l'immeuble
- les neuf appartements du type C, centre face à l'immeuble- les neuf appartements type D, centre droit
- les neuf appartements type E, côté droit face à l'immeuble

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

Les parties communes, en ce compris l'ensemble du terrain assiette de l'immeuble, sont divisées en dix mille/dix millièmes

et se trouvent en état de copropriété et d'indivision forcée et permanente.

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

- magasin 1 : cent-vingt/dix millièmes	120/10.000
-magasin 2 : cent soixante-sept/dix millièmes	167/10.000
- magasin 3 : cent septante-quatre/dix millièmes	174/10.000
- magasin 4 : cent nonante et un/dix millièmes	191/10.000
- les neufs appartements type A : dénommés selon l'étage A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, et A9, chacun cent nonante-trois/dix millièmes, soit ensemble : mille sept cent trente-septs/dix millièmes	1.737/10.000
- les neufs studios du type B, dénommés selon l'étage B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, et B9, chacun quatre-vingt-trois/dix millièmes, soit ensemble : sept cent quarante-sept/dix millièmes	747/10.000
- les neuf appartements type C, dénommés selon l'étage C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, chacun deux cent et un/dix millièmes soit ensemble: mille huit cent et neuf/dix millièmes	1.809/10.000
- les neuf appartements du type D, dénommés selon l'étage D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9, chacun cent nonante-neuf/dix millièmes, soit ensemble : mille sept cent nonante et un /dix millièmes	1.791/10.000
- les neuf appartements du type E, dénommés selon l'étage E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8, E9, chacun deux cent soixante-quatre/dix-millièmes, soit en semble deux mille trois cent septante-six/dix millièmes	2.376/10.000
- le garage privé au sous-sol: trente-huit/dix millièmes	38/10:000
- les douze emplacements de garage en sous-sol: chacun vingt-sept/dix millièmes, soit ensemble trois cent vingt-quatre/dix millièmes	324/10.000
- l'annexe : deux cent trente-deux/dix millièmes	232/10.000
- les garages du rez-de-chaussée :	
- garage 1 : quarante-sept/dix millièmes	47/10.000
- garage 2 : quarante-cinq/dix millièmes	45/10.000
- garage 3 : septante/dix millièmes	70/10.000
- garage 4 : quarante et un /dix millièmes	41/10.000
- garage 5 : trente-huit/dix millièmes	38/10.000
- garage 6 : cinquante-trois/dix millièmes	53/10.000

Total : dix mille:dix millièmes.

10.000/10.000

#### ARTICLE SEPTIEME.-

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

- I -

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

- II -



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

- IV -

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

A.	à concurrence de :	
a) appartement D2, cent nonante-neuf/dix millièmes		199/10.000
b) appartement E2, deux cent soixante-quatre/dix millièmes		264/10.000
Ensemble: quatre cent soixante-trois/dix millièmes		<u>463/10.000</u>
B. 1	:	=====
a) appartement B4, quatre-vingt-trois/dix millièmes		83/10.000
b) appartement C4, deux cent et un/dix millièmes		201/10.000
c) emplacement pour voiture, vingt-sept/dix millièmes		27/10.000
Ensemble : trois cent et onze/dix millièmes		<u>311/10.000</u>
C.	:	=====
a) appartement D3, cent nonante-neuf/dix millièmes		199/10.000
b) appartement E3, deux cent soixante-quatre/dix millièmes		264/10.000
c) appartement D4, cent nonante-neuf/dix millièmes		199/10.000
d) appartement E4, deux cent soixante-quatre/dix millièmes		264/10.000
Ensemble: neuf cent vingt-six/dix millièmes		<u>926/10.000</u>
		=====
D. La Société 1	:	
- huit mille trois cents/dix millièmes		8.300/10.000
		=====

ARTICLE HUITIEME.-

En conséquence de ce qui précède et notamment de la mise en commun par les comparants de deuxième part de la totalité de l'assise du complexe à ériger, ces derniers ont convenu de se céder, dans la mesure où les biens qu'ils se sont réservés peuvent se trouver, en vertu des renonciations au droit d'accession, sur tout ou partie du terrain ne leur appartenant pas, les quotités dans les terrains, de façon à ce que chacun possède et ses biens privatifs et les quotités de terrain s'y rapportant. Les actes constatant ces cessions seront reçus dans les trois mois des présentes.

ARTICLE NEUVIEME.-

RÉSERVE DE MITOYENNETÉ.-

La Société se réserve le droit de percevoir le prix de cession de la mitoyenneté des murs-pignons et des clôtures à édifier à cheval sur les limites séparant le terrain, partie commune, des fonds limitrophes, dans la mesure où ces mitoyennetés n'appartenaient pas déjà aux

immeubles démolis.

Cette réserve a uniquement pour but de permettre à la Société de toucher, à son profit exclusif, l'indemnité qui sera due par les constructeurs sur les terrains voisins, qui voudraient faire usage de ces murs.

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

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

#### ARTICLE DIXIEME.-

##### A. VENTE DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES.-

###### REGLES GENERALES :

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

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

- a) sur le gros oeuvre des parties communes et des parties privatives;
- b) sur le parachèvement des dites parties communes et privatives.

Ce contrat sera conclu pour un prix à convenir entre parties; son objet sera le gros oeuvre commun et le ou les biens privatifs tels qu'ils figureront aux plans ci-annexés, sous réserves de modifications éventuelles ou relatives à l'incorporation de plusieurs appartements ou parties d'appartements en un seul, et ce sous les conditions prévues au Règlement général de Copropriété.

Ce prix constituera un forfait absolu comprenant les peintures et les honoraires des Architectes de l'immeuble.

Pour tout acquéreur de bien privatif qui contractera en cours de construction, il sera dû, lors de la signature de l'acte authentique d'acquisition, la contre-valeur des travaux de gros oeuvre ou de parachèvement effectués à ce moment, de même que le prix des quotités de terrain y rattachées.

La construction devra être faite au minimum sur la base des clauses et conditions du cahier des charges, établi par l'Architecte prénommé et de la description faite par celui-ci des matériaux à mettre en oeuvre et des fournitures à faire; en outre, pour tout ce qui n'est pas prévu au dit cahier des charges, il en est référé d'une façon générale au cahier des charges type de l'Association des Architectes de Liège, éditions de mil neuf cent cinquante-trois et de mil neuf cent cinquante-six.

Un exemplaire de l'état descriptif sera remis à chaque acquéreur de biens privatifs à l'occasion de son acquisition ce qu'il devra reconnaître expressément dans le dit acte.

Chaque acquéreur sera également censé parfaitement connaître les plans de l'ossature en béton.

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

L'engagement à prendre par chacun des acquéreurs de biens privatifs à l'égard du constructeur, la Société ENTREPRISES MI-  
comportera :

- 1°) L'obligation de contribuer aux frais d'édification des parties communes de la construction, en proportion des droits de chacun dans ces parties communes.
- 2°) L'obligation de faire construire les parties privatives à ses frais personnels.

De son côté, la dite Société s'engage, dès à présent y obligeant solidairement et indivisiblement ses ayants-droit et ayants-cause, à construire et parachever la Résidence "NAPOLEON" suivant les plans, cahiers des charges et devis descriptif sus-  
vantés et à achever les travaux au plus tard dans les cinq cent cinquante jours de travail effectif à compter de la signature de l'acte de base.

A l'expiration de ce délai, tous travaux seront entièrement terminés.

Toutefois, le délai d'achèvement sera prolongé du nombre de jours perdus par suite de cas fortuits ou de force majeure, tels : la grève générale ou partielle, le lock-out, la guerre, les troubles, les pluies persistantes, les gelées ou tous autres événements indépendants de la volonté du constructeur. En ce qui concerne les biens privatifs, le délai sera également prolongé proportionnellement à l'importance des travaux supplémentaires qui auront été commandés au constructeur, lequel fixera la durée de cette prolongation.

Les acquéreurs de biens privatifs seront, à l'égard du constructeur, des "Maîtres de l'Ouvrage". En cette qualité, ils se trouveront dans la même situation que tout maître de l'ouvrage faisant construire sur son propre fonds.

En conséquence :

- a) les taxes de bâtisse éventuelles seront considérées comme des obligations communes et à charge de chacun des maîtres de l'ouvrage, dans la proportion de ses droits dans les parties communes.
- b) Les maîtres de l'ouvrage auront, vis-à-vis des tiers, la même responsabilité que tout maître de l'ouvrage faisant construire sur son propre fonds; mais, dans leurs rapports entre eux, ils seront tenus de contribuer aux charges qui peuvent en résulter dans la même proportion que celle de leurs droits dans les parties communes.
- c) il n'y aura aucune solidarité entre les co-constructeurs vis-à-vis du constructeur pour les obligations découlant de leur contrat d'achat.

d) les ayants-cause et successeurs à tous titres du maître de l'ouvrage seront tenus solidairement et indivisiblement vis-à-vis des copropriétaires, des obligations contractées envers le constructeur.

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

#### B - PAIEMENTS.-

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

Les versements appelés sont exigibles dans les quinze jours de leur exigibilité; toutes sommes appelées seront productives de plein droit et sans mise en demeure, jusqu'au paiement intégral, d'un intérêt au taux de sept pour cent l'an, net de tous impôts, sans préjudice à toutes inscriptions hypothécaires que le constructeur sera autorisé à requérir sur les quotités de terrain appartenant au propriétaire défaillant et sur ce qui sera venu s'y incorporer par voie d'accession. Par contre, toute somme versée anticipativement par l'acquéreur produira en sa faveur un intérêt au même taux, et ce depuis le jour du paiement jusqu'à la date d'exigibilité prévue au contrat de vente.

#### C - RECEPTIONS.

Les réceptions seront faites par les Architectes de l'immeuble en présence du propriétaire pour les parties privées et du délégué des copropriétaires pour les parties communes.

La réception définitive devra être effectuée dans les six mois au plus tard de la réception provisoire.

L'occupation des biens privatifs ne pourra se faire avant la réception provisoire de ceux-ci, sauf à l'acquéreur de dégager l'Architecte et la Société de toute responsabilité pour trouble de jouissance ou autres.

Cette occupation prématurée vaudra, de plein droit, acceptation pure et simple de la réception provisoire.

Ne pourront être considérés comme entravant une réception, la nécessité de retouches à l'un ou l'autre élément, ou le fait que les essais de chauffage doivent être posposés à une saison plus favorable pour être probants.

Il est expressément stipulé que les peintures intérieures des appartements devront être envisagées par les acquéreurs comme une mise en état d'habitabilité des appartements.

Au moment de la mise à la disposition de l'appartement, les divers matériaux employés n'ont pas encore subi leur retrait normal ou le tassement du bâtiment.

En outre, ils sont soumis à des périodes de séchage accéléré dû au chauffage.

Les fissures normales de tassement ou de retrait, de même que la restauration des peintures y compris plafond et papier peint, ainsi que les menuiseries ne peuvent être mises à charge du constructeur lors de la réception définitive.

Celui-ci est tenu cependant de réparer les mouvements importants qui pourraient éventuellement se produire. En ce cas la restauration des peintures reste cependant à charge du propriétaire.

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

Pour le cas où des retouches devraient être faites, le procès-verbal de réception définitive sera remplacé par un procès-verbal de réception provisoire, mentionnant les manquants, et la réception définitive sera acquise par l'exécution correcte des travaux restant à effectuer, ce dont l'architecte dressera le constat.

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

Les frais d'assèchement et de chauffage accéléré dans ce but seront à charge des acquéreurs de biens privatifs en proportion de leurs quotités dans le bien commun.

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

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

#### ARTICLE ONZIEME.-

##### ENGAGEMENT DE VENDRE - MANDAT.-

L'intention commune des parties aux présentes étant que la Résidence "NAPOLEON" soit édiflée sous le régime de la division horizontale de la propriété, en vue de la réalisation éventuelle de tout ou partie des appartements, magasins, garages et annexes, constitutifs de cette Résidence et qui porteront chacun une quotité déterminée ci-avant des parties communes de l'immeuble et notamment des terrains qui lui servent d'assise, les comparants de première part et les comparants de deuxième part prennent l'un et l'autre l'engagement de vendre aux futurs acquéreurs des propriétés privatives dans la dite Résidence, les quotités afférentes à ces propriétés privatives dans les terrains dont s'agit et qui sont leur propriété respective.

A cet effet, les comparants de deuxième part sous numéros 2, 3 et 4, déclarent constituer pour mandataires spéciaux :

avec pouvoir d'agir conjointement ou séparément.

Auxquels elle donne pouvoir de, pour eux et en leurs noms:

VENDRE à telles personnes, moyennant les prix et sous les charges, clauses et conditions que les mandataires aviseront, en tout ou en partie, en bloc ou par quotités indivises, les terrains sis à Liège, quai Bonaparte, 31 à 34.

Fixer les époques d'entrée en jouissance et de paiement du prix, recevoir les prix en principal, intérêts et accessoires; en donner quittance avec ou sans subrogation; déléguer tout ou partie des prix de vente aux créanciers inscrits, prendre tous arrangements avec ceux-ci; accepter des acquéreurs ou adjudicataires, toutes garanties tant mobilières qu'immobilières.

Avant comme après paiement, avec ou sans paiement, donner mainlevée avec renonciation à tous droits réels et d'hypothèque, y compris l'action résolutoire et consentir la radiation entière et définitive de toutes inscriptions prises d'office ou conventionnellement et, en tout état de cause, dispenser le Conservateur des Hypothèques compétent de prendre inscription d'office.

#### ARTICLE DOUZIEME.-

##### RENONCIATION A ACCESSION.-

Tous les copropriétaires de la Résidence "NAPOLEON" devront affirmer leur parfait accord pour se céder mutuellement et réciproquement le droit d'accession immobilière.

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

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

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

#### ARTICLE TREIZIEME.-

##### HYPOTHEQUE EVENTUELLE.-

Si, au cours de la construction, un acquéreur de bien privatif contractait un emprunt hypothécaire et donnait en garantie le bien acquis par lui privativement avec les quotités de parties communes y afférentes, il devra être stipulé dans l'acte d'emprunt que les fonds provenant du prêt devront servir exclusivement et à due concurrence au paiement de toutes sommes dues pour la construction et il devra en être donné délégation à la Société. Celle-ci sera autorisée à recevoir directement les fonds alloués à l'emprunteur, au fur et à mesure des exigibilités.

La Société devra affecter ces versements au paiement des travaux effectués ou à effectuer pour le dit emprunteur, à l'exception toutefois du solde du prix du contrat d'achat qui sera payable lors de la réception provisoire, conformément aux stipulations de l'acte authentique de vente.

ARTICLE QUATORZIEME.-  
SERVITUDES.-

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

- 1°) Toutes les caves privatives en général, ainsi que les dégagements et couloirs en sous-sol, devront nécessairement servir d'abri pour tous les occupants du complexe, si la nécessité s'en faisait sentir.  
L'état de nécessité sera décrété par le Conseil de Gérance.
- 2°) D'une manière générale, le bien de chaque propriétaire est grevé d'une servitude qui oblige celui-ci à laisser effectuer aux parties communes, notamment celles logées dans les parties privatives et accessibles par celles-ci, tous travaux d'entretien, de réparation et de remplacement, sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef. Il en est spécialement ainsi en ce qui concerne les installations de chauffage, gaines, canalisations et caetera.

ARTICLE QUINZIEME.-

REGLEMENT DE COPROPRIETE.-

Réitérant leur volonté commune que chacune des propriétés privatives avec les locaux en sous-sol en dépendant, dont se composera la Résidence "NAPOLEON", forme une propriété privée distincte dont il puisse être disposé séparément à titre gratuit ou onéreux, les parties comparantes aux présentes ont établi et déposent pour être annexé au présent acte avec lequel il ne formera qu'un tout, le Règlement Général de Copropriété de la Résidence.

Ce règlement de copropriété comporte :

- 1°) Le statut de l'immeuble, qui règle la division de la propriété, l'entretien, la conservation et éventuellement la transformation ou, en cas de sinistre, la reconstruction de tout ou partie de l'immeuble.  
Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en découler sont imposées à tous les copropriétaires, tant présents que futurs, et ne sont susceptibles de modifications que du consentement unanime des copropriétaires.  
Ce statut sera du reste opposable à tous par sa transcription à la Conservation des Hypothèques.
- 2°) Le règlement d'ordre intérieur, relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun.  
Ce règlement d'ordre intérieur n'est pas de statut réel mais sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront par la suite, titulaires d'un droit de propriété ou de jouissance sur une partie de l'immeuble.  
Il est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine.

ARTICLE SEIZIEME.-

OBLIGATIONS ET ENGAGEMENTS DIVERS.-

1. Les acquéreurs ainsi que les comparants de deuxième part devront s'engager et s'obliger expressément :

a) à continuer toutes les polices d'assurances qui auront été contractées par la Société de Personnes à Responsabilité Limitée Michel WOLF et FRERE durant la construction, pour couvrir tous risques quelconques relatifs à l'immeuble;

b) à poursuivre tous contrats d'entretien, de fournitures de mazout ou autre combustible qui auraient été souscrits par le Constructeur.

2. Des enseignes lumineuses ou autres pourront être placées sur la façade de l'immeuble par les propriétaires des magasins du rez-de-chaussée; toutefois ces enseignes ne pourront excéder la hauteur des balcons des appartements du premier étage.

ARTICLE DIX-SEPTIEME.-  
DIVERS.-

A.- FRAIS :

Les frais, droits et honoraires afférents à l'acte de base proprement dit constituent la première charge commune des copropriétaires; ils seront répartis entre eux au prorata du nombre de dix millièmes possédés par chacun d'eux dans la Résidence.

D'autre part, les frais de cessions visées aux présentes seront à charge de la Société et estimés à CINQUANTE MILLE FRANCS.

B.- ELECTION DE DOMICILE :

Pour l'exécution des présentes, les comparants font élection de domicile en l'Etude de Maître Léon DOYEN, détenteur de la minute du présent acte.

C.- DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE :

Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre inscription d'office de quelque chef que ce soit lors de la transcription des présentes.

D.- ETAT CIVIL :

Le Notaire soussigné certifie avoir identifié les comparants aux présentes, au vu des documents prescrits par la loi.

E.- DECLARATIONS POUR LA PERCEPTION

DES DROITS D'ENREGISTREMENT :

Le Notaire soussigné déclare avoir donné lecture aux parties de l'article 203 du Code des Droits d'Enregistrement.

Les parties déclarent que les travaux de construction de la Résidence "NAPOLEON" n'ont pas débuté à ce jour.

DONT ACTE.-

Fait et passé à Liège, en l'Etude.  
Lecture faite, les comparants et le Notaire ont signé.-

ANNEXE A L'ACTE DE BASE DE LA RESIDENCE "NAPOLEON "  
érigée par la S.P.R.L. "ENTREPRISES MICHEL WOLF ET FRERE"  
Quai Bonaparte à LIEGE.

Sur terrain cadastré section A, numéros 1002/B/2, 1002/V,  
1003/Z et 1006/V d'une superficie de sept cent cinquante-six  
mètres carrés.

=====  
REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.  
=====

CHAPITRE I - EXPOSE GENERAL.

ARTICLE UN. Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577 bis, paragraphe un du Code Civil, la S.P.R.L. "Entreprises Michel Wolf et Frère", L'Assistance Publique de Liège, Monsieur et Madame MICHEL WOLF-ROTSZTAIN, Monsieur ARTUS et Monsieur et Madame WERY-KEYEUX, parties comparantes à l'acte auquel est annexé le présent règlement ont établi ainsi qu'il suit le statut de la Résidence "NAPOLEON", réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation et l'entretien, éventuellement la reconstruction de l'immeuble et la destination des locaux.

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

ARTICLE DEUX. Il est, en outre, arrêté pour valoir entre les copropriétaires et leurs ayants-droit à quelque titre que ce soit un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il impose. Ces modifications ne sont point soumises à la transcription.

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

CHAPITRE II. - STATUT DE LA RESIDENCE.  
COPROPRIETE INDIVISEE ET PROPRIETE PRIVATIVE.

ARTICLE QUATRE. La Résidence "NAPOLEON" sise à Liège au quai Bonaparte, comporte :

- 1) UN SOUS-SOL avec diverses caves privatives et locaux d'usage commun ainsi que des garages privés.
- 2) UN REZ-DE-CHAUSSEE comprenant : deux entrées, quatre magasins et porche donnant accès aux garages, situés dans le sous-sol, garages et annexe.
- 3) ETAGES UN à NEUF : chacun des étages comportant : un appartement à trois chambres, trois appartements à deux chambres et un studio.

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

Les parties privées sont dénommées : Appartements, magasins, emplacements pour voitures et garages.

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

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

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

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

- 1° Les ouvrages exécutés sur les terrains tels que les fondations, l'ossature du bâtiment, les gros murs de façade, des pignons et de refend, la toiture, les ornements extérieurs de façade, les canalisations principales d'eau, d'électricité, les gaines de ces canalisations, les décharges des eaux pluviales et ménagères, les chutes de W.C., la gaine de cheminée du chauffage central, et tous les locaux et installations d'usage général.
- 2° Le transformateur d'énergie électrique avec son local et son équipement, si cette installation existe ou si elle n'est pas propriété de l'administration productrice; les locaux aux compteurs.

En général toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif des copropriétaires seront communes l'énumération qui précède étant énonciative et non limitative.

RESERVE DE MITOYENNETE.

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

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

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

ARTICLE HUIT. Les parties communes à l'ensemble de l'immeuble en ce compris les terrains lui servant d'assise, divisées en dix mille/dix millièmes (10.000/10.000 èmes) sont réparties comme visé ci-après entre les appartements, les magasins, les emplacements pour voitures, garages et annexe.

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

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

-magasin 1 : cent vingt/dix millièmes	120/10.000
-magasin 2 : cent soixante-sept/dix millièmes	167/10.000
-magasin 3 : cent septante-quatre/dix millièmes	174/10.000
-magasin 4 : cent nonante et un/dix millièmes	191/10.000
-les neuf appartements Type A : dénommés selon l'étage A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, chacun cent nonante-trois/dix millièmes, soit ensemble : mille sept cent trente-sept/dix millièmes	1.737/10.000
-les neuf studios de Type B, dénommés selon l'étage B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, chacun quatre vingt-trois/dix millièmes, soit ensemble : sept cent quarante-sept/dix millièmes.	747/10.000
-les neuf appartements Type C, dénommés selon l'étage C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, chacun deux cent et un/dix millièmes soit ensemble : mille huit cent et neuf/dix millièmes	1.809/10.000
-les neuf appartements de Type D, dénommés selon l'étage D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9, chacun cent nonante-neuf/dix millièmes, soit ensemble : mille sept cent nonante et un / dix millièmes.	1.791/10.000
-les neuf appartements de Type E, dénommés selon l'étage E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8, E9, chacun deux cent soixante-quatre/dix millièmes, soit ensemble deux mille trois cent septante-six/dix millièmes	2.376/10.000
-le garage privé au sous-sol : trente-huit/dix millièmes	38/10.000
-les douze emplacements de garage en sous-sol : chacun vingt-sept/dix millièmes, soit ensemble trois cent vingt-quatre/dix millièmes	324/10.000
-l'annexe : deux cent trente-deux/dix millièmes	232/10.000
-les garages du rez-de-chaussée :	
-garage 1 : quarante-sept/dix millièmes	47/10.000
-garage 2 : quarante-cinq/dix millièmes	45/10.000
-garage 3 : septante/dix millièmes	70/10.000
-garage 4 : quarante et un/dix millièmes	41/10.000
-garage 5 : trente-huit/dix millièmes	38/10.000
-garage 6 : cinquante-trois/dix millièmes	53/10.000
TOTAL : dix mille/dix millièmes	10.000/10.000
	=====

REMARQUES :

- 1) Il résulte de ce qui précède que les caves n'ont pas de quotité propre dans les parties communes, la quotité prévue pour ces caves est comprise dans celle attribuée aux appartements dont elles dépendent.
- 2) Les quotités de chaque propriété privative dans la copropriété prévues à l'article neuf ci-dessus sont celles des propriétés normales, c'est-à-dire celles qui sont prévues théoriquement, sous réserve des modifications apportées au fur et à mesure des ventes pour répondre aux convenances des amateurs de telle manière

que la quotité afférente à chaque propriété privative ne se trouvera définitivement fixée que par l'acte authentique qui constituera le titre d'acquisition des futurs propriétaires.

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

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

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

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

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

Les choses communes ne pourront jamais être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les propriétés privatives dont elles sont l'accessoire et pour la quotité afférente à chacune d'elles.

L'Hypothèque et tout droit réel établis sur une propriété privative grève de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

ARTICLE ONZE. Chaque propriété privative comprend les parties constitutives de l'appartement, magasin, des emplacements pour voitures et garages, à l'exclusion des parties communes et notamment :

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

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

ARTICLE DOUZE. La cave destinée à chacun des appartements des étages est propriété privée. L'aliénation ou l'échange des caves

entre copropriétaires est permis, sans qu'il en résulte un changement dans les quotités afférentes à l'appartement affecté par ces aliénations ou échanges, dans les parties communes à l'ensemble de l'immeuble.

OBSERVATION. La S.P.R.L. "ENTREPRISES MICHEL WOLF ET FERÉ" constructeur se réserve, le droit de ne pas attribuer de cave à certains appartements ou d'en attribuer plusieurs au même appartement, ou d'en réserver un certain nombre pour des besoins communs. L'affectation de plusieurs caves à un même appartement ou l'absence d'affectation de cave à un appartement ne modifie en rien la quotité en copropriété de l'appartement privé de cave ou doté de plusieurs caves.

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

ARTICLE QUATORZE. Chacun des copropriétaires a le droit de jouir et de disposer de sa propriété privative dans les limites fixées par le présent contrat, à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires, et de ne rien faire qui puisse compromettre la sécurité de l'immeuble.

Il peut modifier, comme bon lui semble, la distribution intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes ou les propriétés privatives des autres propriétaires, le tout sous réserve de l'accord de l'architecte de l'immeuble, d'après ses plans et sous ses directives et de l'accord du constructeur.

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

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

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

ARTICLE DIX-SEPT. Rien de ce qui, concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité des votants.

Il en sera ainsi notamment des halls d'entrée et entrées, des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des garde-corps, des balcons et balconnets, des terrasses et toutes les parties visibles du Quai, et cela même en ce qui concerne la peinture.

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

#### SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.

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

jusqu'à l'expiration de la première année qui suivra celle endéans laquelle aura lieu l'achèvement de la Résidence, la S.P.R.L. " , constructeur, exercera la gérance de celle-ci. Ensuite, l'assemblée générale des copropriétaires procédera à la nomination du gérant.

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

Elle n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents ou dûment convoqués.

L'assemblée oblige par ses délibérations tous les copropriétaires sur les points de l'ordre du jour, qu'ils aient été représenté ou non.

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

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

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

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque. Tous les points de l'ordre du jour sont mentionnés dans la convocation. Ces points ne pourront viser que ce qui concerne la propriété.

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

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

ARTICLE VINGT-DEUX. L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires. Si le gérant n'est pas copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera avec voix consultative et non délibérative. Toutefois, s'il reçoit mandat de copropriétaires n'assistant pas à l'assemblée, il sera tenu de les y représenter et d'y voter en leur lieu et place selon les instructions écrites données par les mandants. Ces instructions resteront annexées au procès-verbal de l'assemblée.

( A l'exception du gérant, nul ne peut représenter un copropriétaire s'il n'est pas lui-même propriétaire.

Le mandat devra être écrit, être remis au gérant la veille de l'assemblée au plus tard et stipuler expressément s'il est général ou ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il déterminera.

A défaut de cette stipulation, le mandat sera réputé inexistant vis-à-vis des autres copropriétaires.

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

Dans le cas où, par suite d'ouverture de succession ou autres causes légales, la propriété d'une portion de l'immeuble se trouverait appartenir soit à des copropriétaires individuels tant majeurs ou incapables, ces derniers représentés comme de droit, soit à un usufruitier et à des nu-propriétaires, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister aux assemblées générales avec voix consultative, mais ils devront élire un seul d'entre eux comme représentant ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité.

La procuration qui sera donnée à celui-ci ou le procès-verbal de son élection devra être annexée au procès-verbal de l'assemblée générale.

Pour l'interprétation de cet article, est assimilée à un propriétaire, la personne chargée par lui de la gestion de sa propriété en vertu d'un mandat régulier et écrit.

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

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

Le gérant peut être président ou assesseur.

ARTICLE VINGT-QUATRE. Le bureau est composé du président assisté de deux assesseurs désignés par l'assemblée et à défaut, des deux propriétaires les plus âgés. Le bureau ainsi formé désigne le secrétaire, qui peut être pris en dehors de l'assemblée et qui peut être également le gérant.

Rien ne s'oppose à ce que le gérant cumule éventuellement les fonctions de président et de secrétaire.

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

ARTICLE VINGT-SIX. Les décisions sont prises à la majorité de la moitié des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf dans le cas où l'unanimité ou une majorité extraordinaire est exigée par le présent statut ou par le règlement d'ordre intérieur. Lorsque l'unanimité est requise, elle doit s'entendre par l'unanimité des copropriétaires, les défaillants étant considérés comme opposés à la proposition.

Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix, celles intéressant l'harmonie des façades et accès nécessiteront l'unanimité des voix. En cas de parité des voix, celle du président est prépondérante.

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

ARTICLE VINGT-HUIT. Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative, plus de la moitié des copropriétaires représentant ensemble plus de la moitié des dix millièmes de l'immeuble.

Si l'assemblée générale ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée est convoquée et délibère valablement quel que soit le nombre des copropriétaires et le nombre de dix millièmes représentés, sauf pour le cas où l'unanimité est requise.

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

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

Tout copropriétaire peut consulter le registre et en prendre copie sans déplacement, à l'endroit désigné par l'assemblée générale pour sa conservation, et en présence du gérant qui en a la garde, ainsi que des autres archives de gestion de l'immeuble.

#### CHARGES COMMUNES

##### REPARTITION DES CHARGES ET DES RECETTES COMMUNES.

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

ARTICLE TRENTE-DEUX. En principe, les consommations individuelles d'eau, de gaz, d'électricité, de calories pour le chauffage central, s'il est placé des décompteurs de calories et d'énergie quelconque et autres, sont payées par le propriétaire. Des branchements avec compteur seront établis dans chaque propriété privative pour les consommations de chaque fluide et les paiements des consommations indiquées par ces compteurs se feront directement par les divers propriétaires aux administrations productrice de fluide.

Lorsque l'établissement de compteurs individuels ne peut être réalisé, la dépense correspondante entre dans les charges communes ou dans les charges de chauffage central.

Lorsqu'une administration productrice de fluide exige l'établissement d'un compteur général de passage pour tout l'immeuble,

la dépense totale est déterminée par l'indicateur de ce compteur général, réglée par les soins du gérant et répartie entre les copropriétaires sur la base des compteurs individuels des propriétés privatives.

ARTICLE TRENTE-TROIS. REPARTITION DES FRAIS DE CHAUFFAGE.

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

Ces achats sont faits, avec contrat, par la gérance, ainsi que les paiements en résultant.

La gérance répartit le montant de ces achats comme suit :

A.- 30% au prorata de la surface, terrasses et balcons non compris de chaque appartement. Ces 30% se justifient comme suit :

-20% en déperdition de calories, déperdition tenant compte du rendement des brûleurs de chaudières et des calories perdues dans la cheminée.

-10% affectés au chauffage des parties communes, hall d'entrée, cages d'escaliers et colonnes communes montantes et descendantes traversant les parties privatives.

B.- 70% au prorata des indications relevées aux compteurs de chaleur.

La consommation en fluide électrique alimentant les appareils divers de la chaufferie-brûleurs et circulateur est enregistrée par le compteur commun de force motrice qui enregistre également la consommation des moteurs d'ascenseurs.

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

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

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

ARTICLE TRENTE-QUATRE BIS - FRAIS D'ASCENSEUR..

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

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

1.-Les dépenses et frais d'entretien, de réparation et de renouvellement éventuel des choses et parties communes à l'ensemble de l'immeuble.

2.-Les frais d'administration et de gérance, les frais d'assurance de l'immeuble, le chauffage, l'électricité.

3.-Les charges de chauffage et les dépenses de fonctionnement d'entretien et de réparation des installations.

4.-Les charges d'éclairage et d'entretien des escaliers, cages d'escaliers, paliers d'accès et dégagement y compris les halls d'accès, étant fait observer que les propriétaires de garages n'interviennent pas dans les catégories des dépenses reprises ci-dessus sous le présent alinéa quatre ainsi que les propriétaires des magasins du rez-de-chaussée.

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

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

ARTICLE TRENTE-CINQ BIS. Les frais de réparation, d'entretien, d'électricité, d'eau, etc ... relatifs aux rampes d'accès et aires des garages seront supportés par tous les copropriétaires des garages, chaque propriétaire d'un emplacement de voiture intervenant pour une part.

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

ARTICLE TRENTE-SEPT. REPARATIONS URGENTES.

Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que celles nécessitées par les inondations, les crevaisons de conduite d'eau et de gaz, les courts-circuits, les canalisations d'électricité, les tuyauteries extérieures et gouttières, les dégâts aux ascenseurs, etc... le gérant aura plein pouvoir pour les faire exécuter sans en demander l'autorisation.

ARTICLE TRENTE-HUIT. REPARATIONS INDISPENSABLES MAIS NON URGENTES. Ces réparations sont décidées par le gérant, et, à son défaut par l'assemblée générale convoquée à cet effet et statuant à la majorité ordinaire.

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

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

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

De même si ces travaux et réparations ne s'appliquent qu'aux propriétaires des garages, ces propriétaires supporteront seuls les frais de ceux-ci.

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

ARTICLE QUARANTE. Les copropriétaires devront donner accès par leur propriété pour toutes les réparations ou nettoyage des parties communes; ceci s'appliquera spécialement aux conduites et

canalisations diverses communes traversant les locaux ou parties privatives dépendant de la propriété de chaque propriétaire.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes cet accès ne pourra cependant être exigé du premier juillet au premier octobre.

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

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

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

#### ARTICLE QUARANTE ET UN. REPARTITION DES CHARGES D'IMPÔTS.

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

#### ARTICLE QUARANTE-DEUX. RESPONSABILITE CIVILE ET AUTRES CHARGES.

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) et de façon générale, toutes les charges de l'immeuble, seront supportées compte tenu des dispositions des articles trente-deux à trente-cinq du présent règlement en ce qui concerne les charges, par tous les copropriétaires proportionnellement à leur part dans le bien commun fixé à l'article neuf, pour autant évidemment qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient exercer contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaires.

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

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

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

#### ARTICLE QUARANTE-CINQ.- ASSURANCE ET RECONSTRUCTION.

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

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

Le gérant devra faire, quant à l'assurance de la Résidence toutes les diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes, remboursables dans la proportion de la

part de chacun dans le bien commun (article neuf).

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

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

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

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

ARTICLE QUARANTE-HUIT BIS. Chaque propriétaire et occupant doit assurer personnellement son mobilier à ses frais à une compagnie solvable, contre l'incendie, les explosions de gaz, la foudre, l'électricité, les risques locatifs et les risques de voisinage. Il doit justifier de cette assurance et du paiement régulier des primes à toute demande du gérant.

ARTICLE QUARANTE-NEUF. En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le gérant en présence de deux copropriétaires à ce désignés par l'assemblée générale et à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

ARTICLE CINQUANTE. L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

a)-si le sinistre est partiel, le gérant emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés. Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le gérant à charge de tous les copropriétaires proportionnellement à leur part dans le bien commun fixée à l'article neuf, sauf leur recours contre celui d'entre eux qui profitera de la reconstruction.

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

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

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit de ces travaux, de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des quote-parts de chacun dans le bien commun fixée à l'article neuf et exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément. Les intérêts au taux légal courront de plein droit, à défaut de versement dans le dit délai.

Toutefois, au cas où l'assemblée déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction, seront tenus, si les autres copropriétaires en font la demande dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder à ceux-ci ou, si tous ne désirent pas acquérir, à ceux qui en feraient la demande,

tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

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

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

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées; l'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leur part dans le bien commun comme fixée à l'article neuf.

#### ARTICLE CINQUANTE ET UN.

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

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

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

#### ACCIDENTS.

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

Les charges de cette assurance, dont le montant sera fixé par l'assemblée générale, incomberont aux copropriétaires des appartements des étages desservis par l'ascenseur.

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

ARTICLE CINQUANTE-TROIS. Une assurance sera également contractée et régulièrement maintenue en vigueur par les soins du gérant

contre les accidents de travail pouvant survenir au personnel employé dans l'immeuble pour le compte commun de tous les copropriétaires.

Une assurance sera également contractée et régulièrement maintenue en vigueur contre tout accident pouvant survenir dans les parties communes à un visiteur ou à un fournisseur quelconque. Elle sera contractée par tous les copropriétaires et fera partie des charges communes.

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

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

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

#### DESTINATION DES LOCAUX.

ARTICLE CINQUANTE-CINQ. A l'exception des locaux du rez-de-chaussée et premier étage, l'immeuble est destiné à servir de résidence privée, ce terme étant employé par opposition à "usage de locaux commerciaux" ou "ateliers", lesquels comportent un mouvement public dans l'immeuble, ce que sa destination même cherche à éviter.

Il ne pourra jamais être toléré dans l'immeuble au-dessus du premier étage :

- 1) aucun établissement insalubre, dangereux, incommode ou immoral;
- 2) aucun établissement industriel, de quelque nature que ce soit;
- 3) aucun dépôt de marchandises;
- 4) aucun établissement qui, par le bruit, l'odeur ou les émanations pourrait nuire aux voisins ou aux copropriétaires;
- 5) aucun moteur à l'intérieur des appartements, autres que ceux destinés à l'usage ménager, lesquels devront être munis obligatoirement d'un dispositif anti-parasites;
- 6) aucune pension de famille, aucune location professionnelle de meublés;
- 7) aucune réunion publique ou syndicale;
- 8) aucun débit de boissons;
- 9) aucun bureau de perception ou d'imposition, aucun consulat, sauf autorisation de l'assemblée générale statuant à la majorité ordinaire.

Les médecins ne sont pas admis à exercer leur profession dans l'immeuble, sauf au rez-de-chaussée et au premier étage.

L'exercice des professions libérales est autorisé dans les appartements des étages.

#### REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

ARTICLE CINQUANTE-SIX. Il est arrêté entre tous les copropriétaires d'appartements, de magasins et de garages, un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants-droit, et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des deux tiers des voix.

Les modifications à ce règlement d'ordre intérieur devront figurer à leurs dates aux procès-verbaux des assemblées générales et être, en outre, insérées dans un livre spécial "LIVRE DE GERANCE" tenu par le gérant et qui contiendra, d'un même contexte le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications y apportées.

#### SECTION I - ENTRETIEN.

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

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

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

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

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

#### SECTION II - ASPECT.

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

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

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

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

#### SECTION III - ORDRE INTERIEUR.

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

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

ARTICLE SOIXANTE-DEUX. Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers aucun travail de ménage tel que brossage de tapis, literies, habits et meubles, cirage de chaussures, etc... Il ne pourra être fait ni lavage, ni étendage de linge sur les balcons et terrasses extérieures façade à rue.

ARTICLE SOIXANTE-TROIS. Il est strictement interdit d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux à gaz en caoutchouc flexible, les raccords à gaz devront être en tuyaux rigides.

ARTICLE SOIXANTE-QUATRE. Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou leurs ayants-droit, ne pourront avoir d'autres animaux que des chiens, des chats ou des oiseaux domestiques. Les dégâts ou dégradations que pourraient causer ces animaux seront à la charge exclusive de leurs propriétaires étant entendu au surplus que le gérant a tous pouvoirs pour prendre de sa seule autorité les mesures nécessaires dans le cas où ces animaux troubleraient la tranquillité de l'immeuble et le repos de ses occupants.

ARTICLE SOIXANTE-CINQ. Tout usage d'instruments sonores sera sévèrement réprimé. En principe l'usage d'instruments bruyants est limité entre dix heures du matin et dix heures du soir.

#### SECTION IV - MORALITE ET TRANQUILLITE : BONNE TENUE DE L'IMMEUBLE.

ARTICLE SOIXANTE-SIX. Les appartements d'habitation doivent être uniquement réservés à la Résidence privée.

Les appartements, quels qu'ils soient, ne pourront être occupés que par des personnes de bonne vie et mœurs qui doivent veiller à ne rien faire qui puisse nuire à la bonne tenue ou qui soit contraire à la morale.

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

Tout conflit relatif à l'interprétation de cette clause ou à son exécution sera souverainement tranché par un arbitre ainsi que prévu au chapitre des Dispositions générales ci-après.

ARTICLE SOIXANTE-SEPT. Les baux consentis par les propriétaires d'appartements d'habitation devront contenir une clause spéciale portant que l'appartement loué devra être affecté uniquement à la résidence privée dans le cadre de l'article cinquante-cinq du règlement présent, et que tout acte du preneur qui serait en opposition avec le caractère d'occupation entraînerait de plein droit, sans préjudice à tous dommages-intérêts, la déchéance du bénéfice du bail aux torts du titulaire et l'expulsion immédiate de celui-ci, sans qu'il soit besoin d'autre note qu'une signification par lettre recommandée.

Tous pouvoirs sont ici donnés au gérant pour mettre, le cas

échéant, cette clause à exécution. La clause dont s'agit, stipule en outre, qu'elle vise non seulement tout acte qui serait contraire à l'usage de l'appartement proprement dit mais également tout acte qui serait contraire à la morale ou à la bonne tenue et que tout conflit relatif à son interprétation ou à son exécution sera tranché en dernier ressort par un arbitre nommé par le Bâtonnier de l'ordre des Avocats, à son défaut, le Notaire détenteur de la minute à laquelle le présent règlement sera annexé désignera l'arbitre.

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

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

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

ARTICLE SOIXANTE-NEUF. - USAGE DES APPAREILS COMMUNS.

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

L'utilisation de l'ascenseur pour les déménagements est interdite.

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

Ces clefs devront être conservées dans une armoire vitrée dans un emplacement à désigner par l'Architecte. Les habitants de l'immeuble pourront y avoir accès sous leur responsabilité en cas d'absence du gérant et d'urgence absolue.

#### SECTION V - GERANCE.

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE SEPTANTE-QUATRE. Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes de l'immeuble vis-à-vis des tiers et des administrations publiques. Il fait rapport à l'assemblée générale qui décide des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

En cas d'urgence, ces mesures sont prises par le gérant lui-même à charge d'en rendre compte le plus tôt possible.

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

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

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

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

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

A défaut pour un propriétaire de régler son dû dans la quinzaine de l'envoi de compte, celui-ci sera majoré au profit du fonds commun d'une pénalité de un demi pour cent par quinzaine de retard, sans préjudice de l'exigibilité du principal, chaque quinzaine commencée étant due en entier.

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

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

ARTICLE SEPTANTE-SIX. - CLAUSE COMPROMISSOIRE D'ARBITRAGE.

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

En cas de litige, la partie la plus diligente requiert du Bâtonnier de l'ordre des Avocats en exercice, la nomination d'un arbitre.

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

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

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

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

#### DISPOSITIONS GENERALES.

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

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

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

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