

L'AN MIL NEUF CENT SEPTANTE-SIX
Le vendredi vingt-trois janvier
Devant Maîtres Pierre DETIENNE et Arnold GODIN, tous
deux notaires à LIEGE.

ONT COMPARU :

D'UNE PART :

D'AUTRE PART :

LESQUELS COMPARANTS ont exposé aux notaires soussignés
et les ont requis d'acter ce qui suit :

CHAPITRE I.- EXPOSE PRELIMINAIRE

a) Désignation et origine de propriété des terrains
servant d'assise au Complexe immobilier, en voie d'édifi-
cation à LIEGE, et constitué des RESIDENCES NANTERRE, CO-
LOMBES et PUTEAUX, à front de la rue du Méry, CHARENTON,
CLICHY et MEUDON, à front de la rue des Carmes.

b) Projet de construction.

1. La société comparante de première part, a manifesté le désir d'eriger à ses frais, risques et périls, en vue de réalisations ultérieures, sur les terrains prédécrits situés à LIEGE, rue des Carmes 7 et 9 et rue du Méry, 10, appartenant respectivement, comme il est dit ci-dessus, à ladite SOCIETE SOLICO, à la société anonyme

un complexe immobilier à propriétés privatives multiples, qui sera régi par les dispositions de l'article 577 bis du Code civil, relatif à la division horizontale de la propriété et à l'indivision forcée, ainsi que par celles qui résulteront du présent acte de base et du règlement général de copropriété y annexé.

Ce complexe immobilier s'étendra sur l'ensemble des trois terrains prédécrits, d'une superficie totale suivant cadastre de deux mille trois cent soixante et un mètres carrés, qui seront affectés à titre de parties communes générales à tout l'ensemble, mais dont il y a lieu de déduire une languette de terrain de cent quarante-cinq mètres carrés vingt décimètres carrés (à front de la rue du Méry) :

et pour partie à Monsieur Jean et destinée à être incorporée à la voirie. Ledit complexe, dont les trois premiers niveaux des sous-sol (parking), rez-de-chaussée (magasins-bureaux) et premier étage (parking) s'étendent sur toute la superficie des terrains d'assiette, comporte, en outre, six étages d'appartements et/ou studios répartis en six blocs résidentiels ayant notamment chacun son accès indépendant au rez-de-chaussée, trois de ces immeubles (RESIDENCES NANTERRE, COLOMBES et PUTEAUX) étant situés à front de la rue du Méry, les trois autres immeubles (RESIDENCES MEUDON, CLICHY et CHARENTON) étant situés à front de la rue des Carmes. Ces deux groupes de trois immeubles sont séparés à l'arrière par un vide de cour, seuls les trois premiers niveaux non résidentiels du complexe, étant construits, comme dit ci-avant, sur toute la superficie des terrains d'assiette.

Il en résulte que, quoique formant une seule entité juridique et constituant un seul ensemble architectural, ce complexe sera, pour des raisons pratiques, divisé en entités particulières qui sont :

a) Entités résidentielles : ces entités sont au nombre de six.

Trois d'entre elles, dénommées respectivement RESIDENCES NANTERRE, COLOMBES et PUTEAUX, sont situées à front de la rue du Méry et comportent respectivement :

La RESIDENCE NANTERRE, située à gauche face au Complexe :

Quatre étages (deux à cinq) comprenant chacun deux appartements types A et C et un studio type B;

Un sixième étage en retrait comportant deux appartements types A 6 et C 6 et un studio type B 6;

Un septième étage en retrait comportant deux appartements types K et L.

La RESIDENCE COLOMBES, située au centre face au complexe :

Quatre étages (deux à cinq) comportant chacun deux appartements types D et E;

Un sixième étage en retrait comportant deux appartements types D 6 et E 6;

Un septième étage en retrait comportant deux studios types M et N.

La RESIDENCE PUTEAUX, située à droite face au Complexe :

Un deuxième étage comportant trois appartements types F, G, et i et une conciergerie (studio J);

Trois étages (trois à cinq) comportant chacun trois appartements types F, G et H ou suivant "variante" : trois appartements types F, G, i et un studio type J;

Un sixième étage en retrait comportant trois appartements types F 6, G 6 et H 6 ou suivant "variante" : trois appartements types F 6, G 6 et i 6 et un studio type J 6;

Un septième étage en retrait comportant deux appartements types O et Q et un studio type P.

Les trois autres entités résidentielles dénommées respectivement : RESIDENCES CHARENTON, CLICHY et MEUDON sont situées à front de la rue des Carmes et comportent respectivement :

La RESIDENCE MEUDON, située à droite face au Complexe, derrière la RESIDENCE NANTERRE :

Quatre étages (deux à cinq) comportant chacun deux appartements types A et C et un studio type B;

Un sixième étage en retrait comportant deux appartements types A 6 et C 6 et un studio type B 6;

Un septième étage en retrait comportant deux appartements types K et L.

La RESIDENCE CLICHY, située au centre face au complexe, derrière la RESIDENCE COLOMBES :

Quatre étages (deux à cinq) comportant chacun deux appartements types D et E;

Un sixième étage en retrait comportant deux appartements types D 6 et E 6;

Un septième étage en retrait comportant deux studios types M et N;

La RESIDENCE CHARENTON, située à gauche face au Complexe, derrière la RESIDENCE PUTEAUX :

un deuxième étage comportant trois appartements types F, G et i et une conciergerie (studio J);

Trois étages (trois à cinq) comportant chacun trois appartements types F, G et H ou suivant "variante", trois appartements types F, G et i et un studio type J.

Un sixième étage en retrait comportant trois appartements types F 6, G 6 et H 6 ou suivant "variante" : trois appartements types F 6, G 6 et i 6 et un studio type J 6;

Un septième étage en retrait comportant deux appartements types O et Q et un studio type P.

b) Entité "garages" : s'étendant sur pratiquement toute la superficie du sous-sol et du premier étage, avec accès au sous-sol par la rue du Méry, sous la RESIDENCE NANTERRE et accès au premier étage par la rue des Carmes, sous la RESIDENCE CHARENTON.

Cette entité comporte, en principe, quarante huit emplacements simples et six emplacements doubles pour voitures automobiles au niveau du sous-sol, trente-huit emplacements simples et vingt et un emplacements doubles au niveau du premier étage.

c) Entités "magasins" : le rez-de-chaussée recouvrant, comme dit ci-dessus, toute la superficie des terrains d'assiette du complexe, est divisé, par moitié, dans l'axe de la ligne médiane en deux entités, l'une à front de la rue du Méry, l'autre à front de la rue des Carmes. Ces deux entités sont indépendantes notamment au point de vue chauffage, la première étant alimentée par l'installation de chauffage commune aux trois immeubles résidentiels de la rue du Méry, la seconde par l'installation de chauffage commune aux trois immeubles résidentiels de la rue des Carmes. Ces deux entités commerciales pourront faire l'objet de divisions ultérieures et d'aménagements particuliers suivant les convenances des acquéreurs.

Remarque : Il est à noter que les ascenseurs du Complexe ne donnent pas accès au premier étage (parking) ni au dernier niveau des immeubles résidentiels car ils ne montent pas au-delà du sixième étage.

c) Plans :

pour être annexées au présent acte, après avoir été signées "ne varietur" par les Architectes et les comparants et revêtues de la mention d'annexe par les notaires soussignés, copies des plans dont s'agit et qui sont les suivants :

- Plan du sous-sol (feuille 2)
- Plan du rez-de-chaussée (feuille 3)
- Plan du premier étage (feuille 4)
- Plan de l'étage-type (feuille 5)
- Plan du premier étage en retrait - sixième étage (feuille 6)
- Plan du septième étage en retrait (feuille 7)
- Plan "variantes" (feuille 8)
- Plans divers représentant les façades et coupe.

d) Permis de bâtir :

Le permis de bâtir a été délivré à par les services compétents de la Ville de Liège, le sept octobre mil neuf cent septante-cinq, sous le numéro 48.853 B.

Il contient les conditions particulières suivantes :

- " Article 1er : le permis de bâtir est délivré à la S.A. qui devra :
- " 1° respecter les conditions prescrites par l'avis reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué de l'administration de l'urbanisme et de l'Aménagement du Territoire ;
- " 2° Etablir le nu des façades principales suivant les alignements décrétés par arrêtés royaux des 22 mars 1902 pour la rue du Méry et 14 juillet 1832 pour la rue des Carmes;
- " Etablir les seuils d'entrée en pierre de taille;
- " Ventiler le siphon de chaque appareil sanitaire et prolonger le tuyau de ventilation jusqu'en des endroits où les émanations ne puissent causer aucune incommodité;
- " La rampe d'accès des garages en sous-sol ne pourra présenter une pente supérieure à quatre centimètres par mètre sur une distance de cinq mètres à partir de l'alignement;
- " Observer scrupuleusement les mesures préventives du danger d'incendie précisées par l'article 109, catégorie C du règlement communal;
- " Les vides-poubelles devront comporter une gaine réservée uniquement à la ventilation entre le conduit de déversement et le local d'accès ou bien ce dernier sera largement ventilé par des orifices d'aération aboutissant à l'air libre;
- " La partie centrale entre les deux bâtiments principaux ne pourra dépasser la hauteur des constructions voisines (immeuble Halbart) comme prévu suivant les modifications manuscrites indiquées aux plans;
- " Se munir de l'autorisation spéciale et préalable de notre service de la Voirie en ce qui concerne les ouvertures à pratiquer dans le trottoir."

CHAPITRE II. - DESCRIPTION DU COMPLEXE. -

1. La description qui va suivre résulte de l'examen des plans ci-annexés, sous réserve des modifications qui pourraient survenir, notamment par suite des convenances des acquéreurs.

2. Dans le but d'en faciliter la gestion et de répartir le plus équitablement possible les avantages et charges de la vie en commun, l'ensemble immobilier est divisé, comme il est dit ci-dessus, en neuf entités (six entités résidentielles, une entité " garages " et deux entités " magasins ") comprenant, outre les biens priva-

tifs avec les parties communes spéciales y affectées qui les composent, une quotité dans les parties communes générales déterminées ci-après.

3. Du fait de la division de l'ensemble en plusieurs entités particulières, il y aura des parties communes générales et des parties communes spéciales.

Dans la description qui va suivre, les diverses parties du complexe sont ainsi divisées en :

a) Parties communes générales au complexe : celles qui, outre la totalité des terrains d'assise, intéressent l'ensemble de la copropriété.

b) Parties communes spéciales, soit à chaque entité ou à plusieurs d'entre elles, c'est-à-dire celles qui intéressent uniquement les biens compris dans une ou plusieurs entités, soit à certains lots privatifs, c'est-à-dire celles qui intéressent uniquement l'ensemble des biens qu'elles desservent.

c) Parties privatives : celles qui sont constitutives des propriétés privatives.

SECTION A. - ANALYSE DES PLANS. -

Il résulte des plans ci-annexés que le complexe constitué de neuf entités dénommées :

a) RESIDENCES NANTERRE, COLOMBES et PUTEAUX, à front de la rue du Méry.

RESIDENCES CHARENTON, CLICHY et MEUDON, à front de la rue des Carmes.

b) Entité " GARAGES " (sous-sol et premier étage)

c) Entité " MAGASINS " de la rue du Méry.

Entité " MAGASINS " de la rue des Carmes.

Comporte, savoir :

AU NIVEAU DU SOUS-SOL :

Parties communes générales à tout le complexe :

Les deux locaux cabine haute tension avec leur sas d'accès dont l'un (sous la RESIDENCE MEUDON) est destiné également à recevoir les compteurs électriques des parties communes des trois entités résidentielles de la rue des Carmes et les compteurs privatifs des magasins situés du côté de ladite rue des Carmes, et les appareillages, si ces derniers n'appartiennent pas à la société distributrice; les chambres de disjoncteur; les raccordements généraux et notamment le raccordement au gaz, qui est commun à tout l'ensemble, sauf à l'entité " garages "; les chambres de retenue; les soupiraux d'aération; toutes canalisations générales d'évacuation, d'égoûts et autres; tous appareillages, ventilations, conduits qui seraient à l'usage commun général.

Parties communes aux RESIDENCES NANTERRE, COLOMBES
et PUTEAUX et à l'entité " MAGASINS " de la rue du Méry :

Le local contenant le relais chaufferie, situé sous la RESIDENCE COLOMBES, avec toutes ses installations, équipements, raccordements, conduits principaux, puisard avec pompes, ventilations, et caetera...; le local situé sous la RESIDENCE PUTEAUX et contenant le compteur général, d'eau et le décompteur de l'entité " GARAGES "; le local situé sous la RESIDENCE PUTEAUX et contenant les compteurs électriques des parties communes des entités résidentielles de la rue du Méry, le compteur électrique de l'entité " PARKING " et les compteurs électriques privés des magasins de la rue du Méry; le palier avec ses portes situé au sous-sol de la RESIDENCE PUTEAUX et servant de communication entre ladite résidence et le parking et servant, en outre, d'accès aux caves privatives situées sous ladite résidence et dépendant des appartements des trois résidences, tous les couloirs des caves de ladite RESIDENCE PUTEAUX, ces paliers et couloirs étant donc communs aux trois entités résidentielles, à l'exclusion des lots privés non pourvus de caves.

Parties communes aux RESIDENCES MEUDON, CLICHY et
CHARENTON et à l'entité " MAGASINS " de la rue des Carmes :

Le local contenant le relais chaufferie, situé sous la RESIDENCE CLICHY, avec toutes ses installations et équipements, raccordements, conduits principaux, puisard avec pompe, ventilations, et caetera...; le local situé sous la RESIDENCE CHARENTON et contenant le compteur général d'eau; le palier avec ses portes situé au sous-sol de la RESIDENCE CHARENTON et servant de communication entre ladite résidence et le parking et servant, en outre, d'accès aux caves privatives situées sous ladite résidence et dépendant des appartements des trois résidences, tous les couloirs des caves de ladite RESIDENCE CHARENTON, ces palier et couloirs étant, par conséquent, communs aux dites entités résidentielles, à l'exclusion des lots privés non pourvus de caves.

Parties communes spéciales (propres) à chaque entité
résidentielle :

Ce sont, notamment, dans chaque bloc résidentiel : la cage d'escaliers avec son sas d'accès et portes de fermeture; la cage d'ascenseur; le palier de la cage d'ascenseur, sous réserve toutefois de ce qui est stipulé ci-avant en ce qui concerne et la RESIDENCE PUTEAUX, dont le palier doit permettre l'accès aux caves pour les occupants des trois entités résidentielles de la rue du Méry, et la RESIDENCE CHARENTON, dont le palier doit permettre l'accès aux caves pour les occupants des trois entités résidentielles de la rue des Carmes, lesdits paliers étant à

cé titre parties communes à l'ensemble des biens qu'ils desservent respectivement; le local technique; tous appareillages et dispositifs de protection contre l'incendie, toutes les portes coupe-feu; le local des poubelles avec son sas et avec l'arrivée de la gaine des ordures; les gaines, ventilations, chutes et décharges, les colonnes, conduits et cables principaux qui sont parties communes à l'ensemble des biens qu'ils desservent respectivement; les canalisations principales de raccordement, d'évacuation et d'égoûts propres à chaque entité résidentielle.

Parties communes spéciales (propres) au groupe de garages :

Les aires de manoeuvre, l'installation électrique spéciale; toutes gaines d'évacuation et d'aération; l'aspirateur extracteur; les sterfputs et canalisations éventuelles d'évacuation; les conduits et canalisations propres au groupe : tous appareillages et systèmes de protection contre l'incendie situés dans le parking.

Parties privatives :

1/ Situées sous la RESIDENCE PUTEAUX, quarante caves destinées à être rattachées aux appartements d'étage situés dans les trois blocs résidentiels à front de la rue du Méry.

Situées sous la RESIDENCE CHARENTON, quarante caves destinées à être rattachées aux appartements d'étage situés dans les trois blocs résidentiels à front de la rue des Carmes.

Etant expressément stipulé qu'en ce qui concerne les caves " réserve ", se réserve le droit, soit de les rattacher à la copropriété, soit de les affecter à des lots privatifs.

2/ dans le parking : quarante-huit emplacements simples pour voitures automobiles et six emplacements doubles portant les numéros 1/2, 3/4, 30/31 côté rue du Méry, 9/10, 12/13, 14/15, côté rue des Carmes.

Etant fait remarquer que la numérotation côté rue du Méry ne tient pas compte des numéros VINGT-CINQ (25) et VINGT-NEUF (29) qui ont été omis au plan et qu'en ce qui concerne l'emplacement " Réserve ", se réserve de l'affecter, soit à la copropriété, soit à des lots privatifs.

AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE :

Parties communes spéciales (propres) à chaque résidence :

Le parvis; le hall d'entrée et le hall intérieur avec leurs portes; le local voitures d'enfants; la cage s'ascenseur; le local technique avec le vide-poubelles et la

gaine à ordures et éventuellement l'emplacement réservé aux compteurs d'eau particuliers de l'entité " MAGASINS " de la rue du Méry; le sas d'accès avec ses portes à la cage d'escaliers là où il existe; la cage d'escaliers avec le palier; les gaines, ventilations, chutes et décharges, les colonnes, conduits et cables principaux qui sont parties communes à l'ensemble des biens qu'ils desservent respectivement.

Parties communes spéciales (propres) au groupe de garages :

Le porche d'entrée sous la RESIDENCE NANTERRE à la rue du Méry avec la rampe d'accès au niveau du parking en sous-sol et le porche d'entrée sous la RESIDENCE CHARENTON, à la rue des Carmes avec la rampe d'accès au niveau du parking au premier étage, avec le revêtement du sol et les enduits éventuels des murs et plafonds; les portes ou volets de fermeture éventuels; la gaine de ventilation.

Parties privatives :

1. Un vaste local commercial d'une superficie approximative de neuf cent quatre-vingts mètres carrés, sis à front de la rue du Méry, avec entrées indépendantes à front de ladite rue.

2. Un vaste local commercial d'une superficie approximative de neuf cent cinquante-deux mètres carrés, sis à front de la rue des Carmes, avec entrées indépendantes à front de ladite rue.

Ces locaux pouvant faire l'objet d'une division ultérieure et d'aménagements particuliers suivant les convenances des acquéreurs.

AU NIVEAU DU PREMIER ETAGE :

Parties communes spéciales (propres) à chaque résidence :

Le palier d'étage; la cage d'ascenseur; le sas d'accès avec ses portes à la cage d'escaliers, là où il existe, ladite cage d'escaliers; le local technique avec le vide-poubelles et la gaine à ordures; les gaines, ventilations, chutes et décharges, les colonnes, conduits et cables principaux qui sont parties communes à l'ensemble des biens qu'ils desservent respectivement.

Parties communes spéciales (propres) au groupe de garages :

Les aires de manoeuvre; l'installation électrique spéciale; toutes gaines d'aération; les aspirateurs-extracteurs; les sterfputs et canalisations éventuelles d'évacua-

tion; tous systèmes et appareils de protection contre l'incendie.

REMARQUES :

a) Est commune au groupe de garages et aux entités é Magasins " du rez-de-chaussée, la toiture avec tous ses accessoires recouvrant au premier étage les constructions érigées sur l'aire centrale du complexe entre les trois immeubles résidentiels de la rue du Méry et les trois immeubles résidentiels de la rue des Carmes.

Toutefois, l'armoire au compteur gaz située sur ladite toiture avec le détendeur est commune à l'ensemble du complexe, à l'exception cependant de l'entité "GARAGES".

b) Les locaux " électricité " situés au premier étage dans le parking étant destinés à recevoir les compteurs électriques particuliers des appartements et studios résidentiels devront être considérés comme parties communes aux lots privatifs qu'ils desservent respectivement.

Parties privatives : 59

Trente-huit emplacements simples pour voitures automobiles et onze emplacements doubles portant les numéros 1/1', 2/2', 15/16, 32/33, 34/35, 13/13', 14/14', 31/31', 18/11, 17/12, 19/19', côté rue du Méry et dix emplacements doubles portant les numéros 1/1', 2/2', 12/12', 13/13', 14/15, 16/17, 18/19, 31/32, 34/35, 33', côté rue des Carmes. Etant stipulé qu'en ce qui concerne les emplacements " Réserve ", SOLICO pourra les affecter, soit à la copropriété, soit à des lots privatifs.

AUX NIVEAUX DES ETAGES DEUX A SEPT INCLUS.

1. RESIDENCE NANTERRE :

AUX ETAGES DEUX A CINQ INCLUS - ETAGE-TYPE :

Parties communes spéciales (propres) à la résidence :

Le dégagement vers les appartements; le local technique avec l'emplacement éventuel réservé aux compteurs privatifs d'eau froide, le vide-poubelles et la gaine des ordures; la cage d'ascenseur; le sas d'accès à la cage d'escaliers avec ses portes; ladite cage avec son palier; les gaines, ventilations, chutes et décharges, les colonnes, conduits et cables principaux qui sont parties communes à l'ensemble des biens qu'ils desservent respectivement.

Parties privatives :

Un appartement type A, situé côté gauche de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de nonante-six mètres carrés quinze décimètres carrés, surface des balcon et terrasse comprise, comptenant :

hall d'entrée, living et cuisine avec balcon en façade principale; sas de nuit avec emplacement pour vestiaire et armoire; water-closed; salle de bain; une chambre DEUX et une chambre UN, cette dernière avec terrasse contenant une armoire, situées toutes deux en façade arrière; en sous-sol, une cave.

Un studio type B, situé au centre de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de quarante-quatre mètres carrés trente décimètres carrés, surface du balcon comprise, comprenant hall d'entrée avec débarras, living avec balcon en façade principale avec coin à dormir et cuisine; water-closed; salle de bains.

Un appartement type C, situé côté droit de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de nonante-quatre mètres carrés cinquante décimètres carrés, surface des balcon et terrasse comprise, comprenant : hall d'entrée; living et cuisine avec balcon en façade principale; sas de nuit avec débarras; water-closed; salle de bains; une chambre DEUX et une chambre UN, cette dernière avec terrasse contenant une armoire, situées toutes deux en façade arrière; en sous-sol, une cave.

AU SIXIEME ETAGE EN RETRAIT :

Parties communes spéciales (propres) à la résidence :

Le dégagement vers les appartements; le local technique avec l'emplacement éventuel réservé aux compteurs privatifs d'eau froide, le vide-poubelles et la gaine des ordures; la cage d'ascenseur; le sas d'accès à la cage d'escaliers avec ses portes; ladite cage avec son palier; les gaines, centilations, chutes et décharges, les colonnes, conduits et câbles principaux qui sont parties communes à l'ensemble des biens qu'ils desservent respectivement.

Parties privatives :

Un appartement type A 6, situé côté gauche de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de nonante-six mètres carrés quinze décimètres carrés, surface des balcon et terrasse comprise, comprenant : hall d'entrée; living et cuisine avec balcon en façade principale; sas de nuit avec emplacement pour vestiaire et armoire; water-closed; salle de bains, une chambre DEUX et une chambre UN, cette dernière avec terrasse contenant une armoire, situées toutes deux en façade arrière; en sous-sol, une cave.

Un studio type B 6, situé au centre de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de quarante-quatre mètres carrés trente décimètres carrés, surface du balcon comprise, comprenant : hall d'entrée avec débarras; living avec balcon en façade principale;

cuisine; salle de bains avec water-closed.

Un appartement type C 6, situé côté droit de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de nonante-quatre mètres carrés cinquante décimètres carrés, surface des balcon et terrasse comprise, comprenant : hall d'entrée; living et cuisine avec balcon en façade principale; sas de nuit avec débarras; water-closed; salle de bains; une chambre DEUX et une chambre UN, cette dernière avec terrasse contenant une armoire, situées toutes deux en façade arrière; en sous-sol, une cave.

AU SEPTIEME ETAGE EN RETRAIT :

Parties communes spéciales (propres) à la résidence :

Le dégagement vers les appartements; le local technique avec l'emplacement éventuel réservé aux compteurs privatifs d'eau froide, le vide-poubelles et la gaine des ordures; le local de la machinerie de l'ascenseur avec tous ses appareils et équipements; le sas d'accès à la cage d'escaliers avec ses portes, la cage d'escaliers avec son palier; le sas d'accès à la toiture en façade; les gaines, ventilations, chutes et décharges, les colonnes, conduits et câbles principaux qui sont parties communes à l'ensemble des biens qu'ils desservent respectivement.

Parties privatives :

Un appartement type K, situé côté gauche de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de septante et un mètres carrés cinquante décimètres carrés, surface de la terrasse comprise, comprenant : hall d'entrée, emplacement pour vestiaire; cuisine et une chambre en façade principale; sas de nuit, water-closed; salle de bains; living avec petite terrasse contenant une armoire en façade arrière; en sous-sol, une cave.

Un appartement type L, situé côté droit de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de septante et un mètres carrés, surface de la terrasse comprise, comprenant : hall d'entrée; cuisine et une chambre en façade principale; sas de nuit, water-closed, salle de bains; living avec petite terrasse contenant une armoire en façade arrière; en sous-sol, une cave.

2. RESIDENCE COLOMBES :

AUX ETAGES DEUX A CINQ INCLUS - ETAGE-TYPE :

Parties communes spéciales (propres) à la résidence :

Le dégagement vers les appartements; le local tech-

nique, avec l'emplacement éventuel réservé aux compteurs privatifs d'eau froide, le vide-poubelles et la gaine des ordures; la cage d'ascenseur; la cage d'escaliers avec son palier et sa porte; les gaines, ventilations, chutes et décharges, les colonnes, conduits et câbles principaux qui sont parties communes à l'ensemble des biens qu'ils desservent respectivement.

Parties privatives :

Un appartement type D, situé côté gauche de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de quatre-vingt-huit mètres carrés dix décimètres carrés, surface des balcon et terrasse comprise, comprenant : hall d'entrée avec emplacement vestiaire et armoire; living et cuisine avec balcon en façade principale; water-closed; salle de bains; une chambre DEUX et une chambre UN, cette dernière avec terrasse contenant une armoire, situées toutes deux en façade arrière; en sous-sol, une cave.

Un appartement type E, situé côté droit de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de quatre-vingt-sept mètres carrés septante décimètres carrés, surface des balcon et terrasse comprise, comprenant : hall d'entrée avec emplacement vestiaire et armoire; living et cuisine avec balcon en façade principale, water-closed, salle de bains; une chambre DEUX et une chambre UN, cette dernière avec terrasse contenant une armoire, situées toutes deux en façade arrière; en sous-sol, une cave.

AU SIXIEME ETAGE EN RETRAIT :

Parties communes spéciales (propres) à la résidence :

Le dégagement vers les appartements; le local technique avec l'emplacement éventuel réservé aux compteurs privatifs d'eau froide, le vide-poubelles et la gaine des ordures; la cage d'ascenseur; la cage d'escaliers avec son palier et sa porte; les gaines, ventilations, chutes et décharges, les colonnes, conduits et câbles principaux qui sont parties communes à l'ensemble des biens qu'ils desservent respectivement.

Parties privatives :

Un appartement type D 6, situé côté gauche de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de quatre-vingt-huit mètres carrés dix décimètres carrés, surface des balcon et terrasse comprise, comprenant : hall d'entrée avec emplacement pour vestiaire et armoire; living et cuisine avec balcon en façade principale; water-closed; salle de bains; une chambre DEUX et une chambre UN, cette dernière avec terrasse contenant

une armoire, situées toutes deux en façade arrière; en sous-sol, une cave.

Un appartement type E 6, situé côté droit de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de quatre-vingt-sept mètres carrés cinquante-cinq décimètres carrés, surface des balcon et terrasse comprise, comprenant : hall d'entrée avec emplacement pour vestiaire et armoire; living et cuisine avec balcon en façade principale; water-closed; salle de bain; une chambre DEUX et une chambre UN, cette dernière avec terrasse contenant une armoire, situées toutes deux en façade arrière; en sous-sol, une cave.

AU SEPTIEME ETAGE EN RETRAIT :

Parties communes aux RESIDENCES NANTERRE, COLOMBES et PUTEAUX et à l'entité " MAGASINS " de la rue du Méry :

Le local chauffarie avec son sas; toutes les installations du chauffage central et de fourniture d'eau chaude, les chaudières et tous équipements, tuyauteries principales, ventilations, accessoires divers.

Parties communes spéciales (propres) à la résidence:

Le dégagement vers les appartements; le local technique avec l'emplacement éventuel réservé aux compteurs privatifs d'eau froide, le vide-poubelles et la gaine des ordures; le local de la machinerie de l'ascenseur; la cage d'escaliers avec son palier et sa porte; les gaines, ventilations, chutes et décharges, les colonnes, conduits et câbles principaux qui sont parties communes à l'ensemble des biens qu'ils desservent respectivement.

Parties privatives :

Un studio type M, situé côté gauche de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de trente-sept mètres carrés septante décimètres carrés, comprenant : hall d'entrée, living en façade arrière; cuisine et salle de bains en façade principale.

Un studio type N, situé côté droit de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de trente-sept mètres carrés septante décimètres carrés, comprenant : hall d'entrée; living en façade arrière; cuisine et salle de bains en façade principale.

3. RESIDENCE PUTEAUX :

AU DEUXIEME ETAGE :

Parties communes générales à tout l'ensemble immobilier :

Les locaux de la conciergerie (située au studio J).

Parties communes spéciales (propres) à la résidence :

Le dégagement vers les appartements; le local technique avec l'emplacement éventuel réservé aux compteurs privatifs d'eau froide, le vide-poubelles et la gaine des ordures; la cage d'ascenseur; le sas d'accès à la cage d'escaliers avec ses portes; ladite cage avec son palier; les gaines, ventilations, chutes et décharges, les colonnes, conduits et câbles principaux, qui sont parties communes à l'ensemble des biens qu'ils desservent respectivement.

Parties privatives :

Un appartement type F, situé côté gauche de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de nonante-neuf mètres carrés soixante décimètres carrés, surface des balcon et terrasse comprise, comprenant hall d'entrée avec emplacement pour vestiaire; living et cuisine avec balcon en façade principale; sas de nuit avec armoire; water-closed; salle de bains; une chambre UN et une chambre DEUX, cette dernière avec terrasse contenant une armoire, situées toutes deux en façade arrière; en sous-sol, une cave.

Un appartement type G, situé au centre de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de septante mètres carrés trente-cinq décimètres carrés, surface du balcon comprise, comprenant : hall d'entrée avec vestiaire et armoire; living et cuisine avec balcon en façade principale; sas de nuit; water-closed; salle de bains; une chambre avec balcon en façade principale; en sous-sol, une cave.

Un appartement type I, situé côté droit de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de nonante-cinq mètres carrés vingt-cinq décimètres carrés, surface du balcon comprise, comprenant : hall d'entrée; living et cuisine avec balcon et façade principale; sas de nuit avec emplacement pour vestiaire et débarras; water-closed; salle de bains; une chambre en façade arrière; en sous-sol, une cave.

AUX ETAGES TROIS A CINQ INCLUS - ETAGE-TYPE.-

Parties communes spéciales (propres) à la résidence :

Le dégagement vers les appartements; le local technique avec l'emplacement éventuel réservé aux compteurs privatifs d'eau froide, le vide-poubelles et la gaine des ordures; la cage d'ascenseur; le sas d'accès à la cage d'escaliers avec ses portes; ladite cage avec son palier; les gaines, ventilations, chutes et décharges, les colonnes, conduits et câbles principaux qui sont parties communes à l'ensemble des biens qu'ils desservent respectivement.

munes à l'ensemble des biens qu'ils desservent respectivement.

Parties privatives :

Un appartement type F, situé côté gauche de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de nonante-neuf mètres carrés soixante décimètres carrés, surface des balcon et terrasse comprise, comprenant : hall d'entrée avec emplacement pour vestiaire; living et cuisine avec balcon en façade principale; sas de nuit avec armoire; water-closed; salle de bains; une chambre UN et une chambre DEUX, cette dernière avec terrasse contenant une armoire, situées toutes deux en façade arrière; en sous-sol, une cave.

Un appartement type G, situé au centre de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de septante mètres carrés trente-cinq décimètres carrés, surface du balcon comprise, comprenant : hall d'entrée avec emplacement pour vestiaire et armoire; living et cuisine avec balcon en façade principale; sas de nuit, water-closed; salle de bains; une chambre avec balcon en façade principale; en sous-sol, une cave.

Un appartement type H, situé côté droit de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de cent trente-trois mètres carrés quatre-vingts décimètres carrés, surface des balcon et terrasse comprise, comportant : hall d'entrée; living et cuisine avec balcon en façade principale; sas de nuit avec emplacement pour vestiaire et débarras; salle de bains, water-closed; salle de douche; une chambre TROIS, une chambre DEUX et une chambre UN, cette dernière avec terrasse contenant une armoire, situées toutes trois en façade arrière; en sous-sol, une cave.

VARIANTE.:

Il résulte du plan " Variantes - appartement trois chambres " qu'aux troisième, quatrième et cinquième étages de la RESIDENCE PUTEAUX, l'appartement type H peut être remplacé suivant les convenances des amateurs par un appartement type i à une chambre et un studio type J, ci-après décrits :

Un appartement type i, situé côté droit de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de nonante-cinq mètres carrés vingt-cinq décimètres carrés, surface du balcon comprise, comprenant : hall d'entrée; living et cuisine avec balcon en façade principale; sas de nuit avec emplacement pour vestiaire et débarras; water-closed; salle de bains; une chambre en façade arrière; en sous-sol, une cave.

Un studio type J, situé en façade arrière, au centre de la résidence, d'une superficie approximative de

trente-huit mètres carrés cinquante-cinq décimètres carrés, surface de la terrasse comprise, comprenant : hall d'entrée; water-closed; salle de bains; living avec coin à dormir et cuisine, cette dernière avec terrasse contenant une armoire, en façade arrière;

AU SIXIEME ETAGE EN RETRAIT :

Parties communes spéciales (propres) au bloc :

Le dégagement vers les appartements; le local technique avec l'emplacement éventuel réservé aux compteurs privatifs d'eau froide, le vide-poubelles et la gaine des ordures; la cage d'ascenseur; le sas d'accès à la cage d'escaliers avec ses portes; ladite cage avec son palier; les gaines, ventilations, chutes et décharges, les colonnes, conduits et câbles principaux qui sont parties communes à l'ensemble des biens qu'ils desservent respectivement.

Parties privatives :

Un appartement type F 6, situé côté gauche de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de nonante-neuf mètres carrés soixante décimètres carrés, surface des balcon et terrasse comprise, comprenant : hall d'entrée avec emplacement pour vestiaire; living et cuisine avec balcon en façade principale; sas de nuit avec armoire; water-closed; salle de bains; une chambre UN et une chambre DEUX, cette dernière avec terrasse contenant une armoire, situées toutes deux en façade arrière; en sous-sol, une cave.

Un appartement type G 6, situé au centre de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de septante mètres carrés trente-cinq décimètres carrés, surface du balcon comprise, comprenant : hall d'entrée avec emplacement pour vestiaire et armoire; living et cuisine avec balcon en façade principale; sas de nuit; water-closed; salle de bains; une chambre avec balcon en façade principale; en sous-sol, une cave.

Un appartement type H 6, situé à droite de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de cent trente-trois mètres carrés quatre-vingts décimètres carrés, surface des balcon et terrasse comprise, comprenant : hall d'entrée; living et cuisine avec balcon en façade principale; sas de nuit avec emplacement pour vestiaire et débarras; salle de bains; water-closed; salle de douche; une chambre TROIS, une chambre DEUX et une chambre UN, cette dernière avec terrasse contenant une armoire, situées toutes trois en façade arrière; en sous-sol, une cave.

VARIANTE :

Il est expressément stipulé que l'appartement type H 6, ci-dessus décrit, pourra suivant les convenances

des amateurs, être subdivisé en un appartement type i 6 et un studio type J 6, dont la composition et la superficie sont identiques à celles de l'appartement type i et du studio type J, des étages trois, quatre et cinq, décrits ci-avant sous le titre "variante".

AU SEPTIEME ETAGE EN RETRAIT :
.....

Parties communes spéciales (propres) à la résidence :

Le dégagement vers les appartements; le local technique avec l'emplacement éventuel réservé aux compteurs privatifs d'eau froide, le vide-poubelles et la gaine des ordures; le local de la machinerie de l'ascenseur; le sas d'accès à la cage d'escaliers avec ses portes; la cage d'escaliers avec son palier; le sas d'accès à la toiture; les gaines, ventilations, chutes et décharges, les colonnes, conduits et câbles principaux qui sont parties communes à l'ensemble des biens qu'ils desservent respectivement.

Parties privatives :

Un appartement type o, situé à gauche de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de soixante-six mètres carrés quatre-vingts décimètres carrés, surface de la terrasse comprise, comprenant : hall d'entrée; cuisine et une chambre en façade principale; sas de nuit, water-closed; salle de bains; living avec petite terrasse contenant une armoire en façade arrière; en sous-sol, une cave.

Un studio type P, situé en façade arrière, au centre de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de trente-huit mètres carrés cinquante-cinq décimètres carrés, surface de la terrasse comprise, comprenant : hall d'entrée; water-closed; salle de bains; living avec coin à dormir et cuisine, cette dernière avec terrasse contenant une armoire en façade arrière.

Un appartement type O, situé à droite de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de septante-trois mètres carrés septante-cinq décimètres carrés, comprenant : hall d'entrée; living et cuisine en façade principale; sas de nuit; salle de bains avec water-closed; une chambre en façade arrière; en sous-sol, une cave.

4. RESIDENCE LEUDON :

AUX ETAGES DEUX A CINQ INCLUS - ETAGE-TYPE :
.....

Parties communes spéciales (propres) à la résidence :

Le dégagement vers les appartements; le local tech-

nique avec l'emplacement éventuel réservé aux compteurs privatifs d'eau froide, le vide-poubelles et la gaine des ordures; la cage d'ascenseur; le sas d'accès à la cage d'escaliers avec ses portes; ladite cage avec son palier; les gaines, ventilations, chutes et décharges, les colonnes, conduits et cables principaux qui sont parties communes à l'ensemble des biens qu'ils desservent respectivement.

Parties privatives :

Un appartement type A, situé côté droit de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de nonante-quatre mètres carrés quatre-vingt-cinq décimètres carrés, surface des balcon et terrasse comprise, comprenant : hall d'entrée; living et cuisine avec balcon en façade principale; sas de nuit avec emplacement pour vestiaire et armoire; water-closed; salle de bains, une chambre DEUX et une chambre UN, cette dernière avec terrasse contenant une armoire, situées toutes deux en façade arrière; en sous-sol, une cave.

Un studio type B, situé au centre de la résidence face à l'immeuble, d'une superficie approximative de quarante-quatre mètres carrés trente décimètres carrés, surface du balcon comprise, comprenant : hall d'entrée avec débarras; living avec balcon en façade principale avec coin cuisine; water-closed; salle de bains.

Un appartement type C, situé côté gauche de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de nonante-quatre mètres carrés cinquante décimètres carrés, surface des balcon et terrasse comprise, comprenant : hall d'entrée; living et cuisine avec balcon en façade principale; sas de nuit avec débarras; water-closed; salle de bains; une chambre DEUX et une chambre UN, cette dernière avec terrasse contenant une armoire, situées toutes deux en façade arrière; en sous-sol, une cave.

AU SIXIEME ETAGE EN RETRAIT :

Parties communes spéciales (propres) à la résidence :

Le dégagement vers les appartements; le local technique avec l'emplacement éventuel réservé aux compteurs privatifs d'eau froide, le vide-poubelles et la gaine des ordures; la cage d'ascenseur; le sas d'accès à la cage d'escaliers avec ses portes; ladite cage avec son palier; les gaines, ventilations, chutes et décharges, les colonnes, conduits et cables principaux qui sont parties communes à l'ensemble des biens qu'ils desservent respectivement.

Parties privatives :

Un appartement type A 6, situé côté droit de

la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de nonante-quatre mètres carrés quatre-vingt-cinq décimètres carrés, surface des balcon et terrasse comprise, comprenant : hall d'entrée; living et cuisine avec balcon en façade principale; sas de nuit avec emplacement pour vestiaire et armoire; water-closed; salle de bains; une chambre DEUX et une chambre UN, cette dernière avec terrasse contenant une armoire; situées toutes deux en façade arrière; en sous-sol, une cave.

Un studio type B 6, situé au centre de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de quarante-quatre mètres carrés trente décimètres carrés, surface du balcon comprise, comprenant : hall d'entrée avec débarras; living avec balcon en façade principale; cuisine; salle de bains avec water-closed.

Un appartement type C 6, situé côté gauche de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de nonante-quatre mètres carrés cinquante décimètres carrés, surface des balcon et terrasse comprise, comprenant : hall d'entrée; living et cuisine avec balcon en façade principale; sas de nuit avec débarras; water-closed; salle de bains; une chambre DEUX et une chambre UN, cette dernière avec terrasse contenant une armoire, situées toutes deux en façade arrière; en sous-sol, une cave.

AU SEPTIEME ETAGE EN RETRAIT.

Parties communes spéciales (propres) à la résidence :

Le dégagement vers les appartements; le local technique avec l'emplacement éventuel réservé aux compteurs privatifs d'eau froide, le vide-poubelles et la gaine des ordures; le local de l'ascenseur; le sas d'accès à la cage d'escaliers avec ses portes, la cage d'escaliers avec son palier; le sas d'accès à la toiture; les gaines, ventilations, chutes et décharges, les colonnes, conduits et câbles principaux qui sont parties communes à l'ensemble des biens qu'ils desservent respectivement.

Parties privatives :

Un appartement type K, situé côté droit de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de septante et un mètres carrés dix décimètres carrés, surface de la terrasse comprise, comprenant : hall d'entrée avec emplacement pour vestiaire; cuisine et une chambre en façade principale; sas de nuit, water-closed, salle de bains; living avec petite terrasse contenant une armoire en façade arrière; en sous-sol, une cave.

Un appartement type L, situé côté gauche de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approxi-

mative de septante mètres carrés nonante-cinq décimètres carrés, surface de la terrasse comprise, comprenant : hall d'entrée; cuisine et une chambre en façade principale; sas de nuit, water-closed, salle de bains; living avec petite terrasse contenant une armoire en façade arrière; en sous-sol, une cave.

5. RESIDENCE CLICHY :

AUX ETAGES DEUX A CINQ INCLUS - ETAGE-TYPE.

Parties communes spéciales (propres) à la résidence :

Le dégagement vers les appartements; le local technique avec l'emplacement éventuel réservé aux compteurs privatifs d'eau froide, le vide-poubelles et la gaine des ordures; la cage d'ascenseur; la cage d'escaliers avec son palier et sa porte; les gaines, ventilations, chutes et décharges, les colonnes, conduits et câbles principaux qui sont parties communes à l'ensemble des biens qu'ils desservent respectivement.

Parties privatives :

Un appartement type D, situé côté droit de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de quatre-vingt-sept mètres carrés cinquante-cinq décimètres carrés, surface des balcon et terrasse comprise, comprenant : hall d'entrée avec emplacement pour vestiaire et armoire; living et cuisine avec balcon en façade principale; water-closed; salle de bains; une chambre DEUX et une chambre UN, cette dernière avec terrasse contenant une armoire, situées toutes deux en façade arrière; en sous-sol, une cave.

Un appartement type E, situé côté gauche de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de quatre-vingt-huit mètres carrés dix décimètres carrés, surface des balcon et terrasse comprise, comprenant : hall d'entrée avec emplacement pour vestiaire et armoire; living et cuisine avec balcon en façade principale; water-closed; salle de bains; une chambre DEUX et une chambre UN, cette dernière avec terrasse contenant une armoire, situées toutes deux en façade arrière; en sous-sol, une cave.

AU SIXIEME ETAGE EN RETRAIT :

Parties communes spéciales (propres) à la résidence :

Le dégagement vers les appartements; le local technique avec l'emplacement éventuel réservé aux compteurs

privatifs d'eau froide, le vide-poubelles et la gaine des ordures; la cage d'ascenseur; la cage d'escaliers avec son palier et sa porte; les gaines, ventilations, chutes et décharges, les colonnes, conduits et cables principaux qui sont parties communes à l'ensemble des biens qu'ils desservent respectivement.

Parties privatives :

Un appartement type D 6, situé côté droit de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de quatre-vingt-sept mètres carrés cinquante-cinq décimètres carrés, surface des balcon et terrasse comprise; comprenant : hall d'entrée avec emplacement pour vestiaire et armoire; living et cuisine avec balcon en façade principale; water-closed; salle de bains, une chambre DEUX et une chambre UN, cette dernière avec terrasse contenant une armoire, situées toutes deux en façade arrière; en sous-sol, une cave.

Un appartement type E 6, situé côté gauche de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de quatre-vingt-huit mètres carrés dix décimètres carrés, surface des balcon et terrasse comprise, comprenant : hall d'entrée avec emplacement pour vestiaire et armoire; living et cuisine avec balcon en façade principale; water-closed; salle de bains; une chambre DEUX et une chambre UN, cette dernière avec terrasse contenant une armoire, situées toutes deux en façade arrière; en sous-sol, une cave.

AU SEPTIEME ETAGE EN RETRAIT :

Parties communes aux RESIDENCES MEUDON, CLICHY et CHARENTON et à l'entité " MAGASINS " de la rue des Carmes :

Le local chaufferie avec son sas; toutes les installations du chauffage central et de fourniture d'eau chaude, les chaudières et tous équipements, tuyauteries principales, ventilations, accessoires divers.

Parties communes spéciales (propres) à la résidence :

Le dégagement vers les appartements; le local technique avec l'emplacement éventuel réservé aux compteurs privatifs d'eau froide, le vide-poubelles et la gaine des ordures; le local de la machinerie de l'ascenseur; la cage d'escaliers avec son palier et sa porte; les gaines, ventilations, chutes et décharges, les colonnes, conduits et cables principaux qui sont parties communes à l'ensemble des biens qu'ils desservent respectivement.

Parties privatives :

Un studio type M, situé côté droit de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de

trente-sept mètres carrés septante décimètres carrés, comprenant : hall d'entrée; living en façade arrière; cuisine et salle de bains en façade principale.

Un studio type N, situé côté gauche de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de trente-sept mètres carrés septante décimètres carrés, comprenant : hall d'entrée; living en façade arrière; cuisine et salle de bains en façade principale.

6. RESIDENCE CHIARENTON :

AU DEUXIEME ETAGE :

Parties communes générales à tout l'ensemble immobilier :

Les locaux de la conciergerie (située au studio J).

Parties communes spéciales (propres) à la résidence : Le dégagement vers les appartements; le local technique avec l'emplacement éventuel réservé aux compteurs privatifs d'eau froide, le vide-poubelles et la gainne des ordures; la cage d'ascenseur; le sas d'accès à la cage d'escaliers avec ses portes; ladite cage avec son palier; les gaines, ventilations, chutes et décharges, colonnes, conduits et câbles principaux, qui sont parties communes à l'ensemble des biens qu'ils desservent respectivement.

Parties privatives :

Un appartement type F, situé côté droit de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de nonante et un mètres carrés, surface des balcon et terrasse comprise, comprenant : hall d'entrée; living et cuisine avec balcon en façade principale; sas de nuit avec débarras; water-closed; salle de bains; une chambre UN et une chambre DEUX, cette dernière avec terrasse contenant une armoire, situées toutes deux en façade arrière; en sous-sol, une cave.

Un appartement type G, situé au centre de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de soixante-deux mètres carrés vingt décimètres carrés, surface du balcon comprise, comprenant : hall d'entrée avec débarras; living et cuisine avec balcon en façade principale; sas de nuit; water-closed; salle de bains; une chambre avec balcon en façade principale; en sous-sol, une cave.

Un appartement type i, situé côté gauche de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de septante-cinq mètres carrés trente-cinq décimètres

carrés, surface du balcon comprise, comprenant : hall d'entrée; living et cuisiné avec balcon en façade principale; sas de nuit avec débarras, salle de bains avec water-closed; une chambre en façade arrière; en sous-sol, une cave.

AUX ETAGES TROIS A CINQ INCLUS - ETAGE-TYPE.

Parties communes spéciales (propres) à la résidence :

Le dégagement vers les appartements; le local technique avec l'emplacement éventuel réservé aux compteurs privatifs d'eau froide, le vide-poubelles et la gaine des ordures; la cage d'ascenseur; le sas d'accès à la cage d'escaliers avec ses portes; ladite cage avec son palier; les gaines, ventilations, chutes et décharges, les colonnes, conduits et câbles principaux qui sont parties communes à l'ensemble des biens qu'ils desservent respectivement.

Parties privatives :

Un appartement type F, situé côté droit de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de nonante et un mètres carrés, surface des balcon et terrasse comprise, comprenant : hall d'entrée; living et cuisine avec balcon en façade principale; sas de nuit avec débarras; water-closed; salle de bains; une chambre UN et une chambre DEUX, cette dernière avec terrasse contenant une armoire, situées toutes deux en façade arrière; en sous-sol, une cave.

Un appartement type G, situé au centre de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de soixante-deux mètres carrés vingt décimètres carrés, surface du balcon comprise, comportant : hall d'entrée avec débarras; living et cuisine avec balcon en façade principale; sas de nuit; water-closed; salle de bains; une chambre avec balcon en façade principale; en sous-sol, une cave.

Un appartement type H, situé côté gauche de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de cent dix-sept mètres carrés cinquante décimètres carrés, surface des balcon et terrasse comprise, comportant : hall d'entrée; living et cuisine avec balcon en façade principale; sas de nuit avec débarras; salle de bains, water-closed; salle de douche; une chambre TROIS, une chambre DEUX et une chambre UN, cette dernière avec terrasse contenant une armoire, situées toutes trois en façade arrière; en sous-sol, une cave.

VARIANTE :

Il résulte du plan " Variantes - appartement TROIS chambres " qu'au troisième, quatrième et cinquième étages de la RESIDENCE CHARENTON, l'appartement type H peut-être

remplacé, suivant les convenances des amateurs, par un appartement type i à une chambre et un studio type J, ci-après décrits :

Un appartement type i, situé côté gauche de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de septante-cinq mètres carrés trente-cinq décimètres carrés, surface du balcon comprise, comprenant : hall d'entrée; living et cuisine avec balcon en façade principale; sas de nuit avec débarras; salle de bains avec water-closed; une chambre en façade arrière; en sous-sol, une cave.

Un studio type J, situé au centre de la résidence en façade arrière, d'une superficie approximative de quarante-deux mètres carrés quinze décimètres carrés, surface de la terrasse comprise, comprenant : hall d'entrée avec débarras; salle de bains avec water-closed; living avec coin à dormir et cuisine avec terrasse contenant une armoire en façade arrière.

AU SIXIEME ETAGE EN RETRAIT :

Parties communes spéciales (propres) à la résidence :

Le dégagement vers les appartements; le local technique avec l'emplacement éventuel réservé aux compteurs privatifs d'eau froide, le vide-poubelles et la gaine des ordures; la cage d'ascenseur; le sas d'accès à la cage d'escaliers avec ses portes; ladite cage avec son palier; les gaines, ventilations, chutes et décharges, les colonnes, conduits et cables principaux, qui sont parties communes à l'ensemble des biens qu'ils desservent respectivement.

Parties privatives :

Un appartement type F 6, situé côté droit de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de nonante et un mètres carrés, surface des balcon et terrasse comprise, comprenant : hall d'entrée; living et cuisine avec balcon en façade principale; sas de nuit avec débarras; water-closed; salle de bains; une chambre UN et une chambre DEUX, cette dernière avec terrasse contenant une armoire, situées toutes deux en façade arrière; en sous-sol, une cave.

Un appartement type G 6, situé au centre de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de soixante-deux mètres carrés vingt décimètres carrés, surface du balcon comprise, comprenant : hall d'entrée avec débarras; living et cuisine avec balcon en façade principale ; sas de nuit ; water-closed ; salle de bains; une chambre avec balcon en façade principale, en sous-sol, une cave.

Un appartement type H 6, situé côté gauche de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de cent dix-sept mètres carrés cinquante décimètres carrés, surface des balcon et terrasse comprise, comprenant : hall d'entrée; living et cuisine avec balcon en façade principale; sas de nuit avec débarras; salle de bains, water-closed; salle de douche; une chambre TROIS, une chambre DEUX et une chambre UN, cette dernière avec terrasse contenant une armoire, situées toutes trois en façade arrière; en sous-sol, une cave.

VARIANTE :

Il est expressément stipulé que l'appartement type H 6, ci-dessus décrit, pourra, suivant les convenances des amateurs, être subdivisé en un appartement type i 6 et un studio type J 6 dont la composition et la superficie sont identiques à celles de l'appartement type i et du studio type J des étages trois, quatre en cinq, décrits ci-avant sous le titre " variante ".

AU SEPTIEME ETAGE EN RETRAIT :

Parties communes spéciales (propres) à la résidence:

Le dégagement vers les appartements; le local technique avec l'emplacement éventuel réservé aux compteurs privatifs d'eau froide, le vide-poubelles et la gaine des ordures; le local de la machinerie de l'ascenseur; le sas d'accès à la cage d'escaliers avec ses portes, la cage d'escaliers avec son palier; le sas d'accès à la toiture; les gaines, ventilations, chutes et décharges, les colonnes, conduits et câbles principaux qui sont parties communes à l'ensemble des biens qu'ils desservent respectivement.

Parties privatives :

Un appartement type o : , situé côté droit de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de soixante-quatre mètres carrés cinquante décimètres carrés, surface de la terrasse comprise, comprenant : hall d'entrée; cuisine et une chambre en façade principale; sas de nuit, water-closed; salle de bains; living avec terrasse contenant une armoire en façade arrière; en sous-sol, une cave.

Un studio type P, situé en façade arrière, au centre de la résidence, face à l'immeuble, d'une superficie approximative de quarante-deux mètres carrés quinze décimètres carrés, surface de la terrasse comprise, comprenant hall d'entrée avec débarras; salle de bains avec water-closed; living comprenant cuisine et coin à dormir avec terrasse contenant une armoire en façade arrière.

Un appartement type Q, situé côté gauche de la résidence face à l'immeuble, d'une superficie approximative de cinquante-sept mètres carrés cinquante décimètres

carrés, comportant : hall d'entrée; living et cuisine en façade principale; sas de nuit; salle de bains avec water-closed; une chambre en façade arrière; en sous-sol, une cave.

7. TOITURES :

Parties communes aux RESIDENCES NANTERRE, COLOMBES et PUTEAUX, à l'entité " MAGASINS " de la rue du Méry et aux emplacements-parking situés sous lesdites Résidences.

Toutes les toitures, tant principale qu'aux niveaux des sixième et septième étages en retrait, avec leur ossature, leur isolation, leur ventilation et leur couverture (sous réserve toutefois de ce qui est stipulé ci-après en ce qui concerne le revêtement des terrasses dépendant des appartements en retrait du sixième étage); les canalisations principales, chenaux, tuyauteries d'évacuation des eaux pluviales avec leurs chutes et accessoires; les cheminées et gaines de ventilation, lesquelles sont communes à l'ensemble des biens qu'elles desservent respectivement.

Parties communes aux RESIDENCES MEUDON, CLICHY et CHARENTON, à l'entité " MAGASINS " de la rue des Carmes et aux emplacements-parking situés sous lesdites résidences :

Toutes les toitures, tant principale qu'aux niveaux des sixième et septième étages en retrait, avec leur ossature, leur isolation, leur ventilation et leur couverture (sous réserve toutefois de ce qui est stipulé ci-après en ce qui concerne le revêtement des terrasses dépendant des appartements en retrait du sixième étage), les canalisations principales, chenaux, tuyauteries d'évacuation des eaux pluviales avec leurs chutes et accessoires; les cheminées et gaines de ventilation, lesquelles sont communes à l'ensemble des biens qu'elles desservent respectivement.

Parties communes à l'entité " GARAGES " et aux entités " MAGASINS " :

La toiture couvrant les constructions édifiées en annexe sur l'aire centrale du complexe avec son ossature, son isolation, sa couverture, ses ventilations, ses lanternaux; les canalisations, chenaux, tuyauteries d'évacuation des eaux pluviales avec leurs chutes et accessoires; les cheminées et gaines d'aération dans la mesure où elles ne sont pas propres à l'une ou l'autre entité;

A noter cependant que l'armoire aux compteurs-gaz située sur ladite toiture avec le détendeur est commune

aux seules entités résidentielles et aux entités " MAGASINS " à l'exclusion de l'entité " GARAGES ".

Il est expressément stipulé que tous les frais d'entretien, réparations, remplacement de ladite toiture (y compris les lanterneaux) seront à la charge exclusive de l'entité " garages " et des entités " magasins " entre lesquelles ils seront répartis dans la proportion de soixante-cinq pour cent à charge de l'entité " garages " et de trente-cinq pour cent à charge des entités " Magasins ".

A l'intérieur des entités " Magasins ", cette quotité de trente-cinq pour cent sera répartie en proportion de la surface couverte.

STIPULATIONS SPECIALES.

Il est expressément stipulé 1/ que les locaux commerciaux du rez-de-chaussée peuvent être affectés, soit à des bureaux, à l'exercice de professions libérales, médicales (ou assimilées), soit à des fins commerciales, ou à usage de petits artisanats (tels qu'opticiens, cordonniers, photographes et caetera...) n'utilisant qu'un matériel peu encombrant. Parmi les commerces pouvant être exercés au rez-de-chaussée figurent notamment : les salons de coiffure, les instituts de beauté, les cafés-brasseries.

2/ Que les locaux privatifs du deuxième étage peuvent être affectés, soit à la résidence privée, soit à des bureaux, à l'exercice de professions libérales et médicales (ou assimilées) à l'exclusion de toutes activités commerciales. //

3/ Qu'à partir du troisième étage, le complexe est réservé uniquement à la résidence privée.

Il est également stipulé que les frais d'entretien, de réparations et de remplacement du revêtement des terrasses dépendant des appartements et studios du sixième étage seront à la charge exclusive de leurs propriétaires respectifs, même sur la partie toiture de ces terrasses constituée par le retrait de ces appartements et studios par rapport aux appartements et studios des étages inférieurs, pour autant, bien entendu, que ces frais n'aient pas été rendus nécessaires à la suite de travaux effectués à la toiture proprement dite (étanchéité et caetera...) auquel cas ils incomberaient à la copropriété. Par contre les frais à la toiture proprement dite incomberaient aux propriétaires privatifs responsables du sixième étage s'ils étaient provoqués par un manque d'entretien du revêtement de la terrasse dépendant de leurs appartements ou studios.

SECTION B.- REMARQUES CONCERNANT LE CHAPITRE II

1° La description du futur complexe immobilier à ériger a été faite à la section A qui précède sur base des plans ci-annexés.

Toutefois, il se pourrait, ainsi qu'il a été stipulé ci-avant, que pour satisfaire aux besoins de la construction ou pour répondre aux convenances des futurs propriétaires, des modifications soient apportées, postérieurement à la signature du présent acte, mais avant la réception définitive des parties communes, à la composition et à la disposition des parties communes ou privatives, le tout, sans préjudice aux droits acquis.

C'est ainsi que la société , constructeur, se réserve notamment et expressément :

A. Le droit de supprimer certaines parties actuellement prévues comme privatives pour les rattacher à la copropriété; réciproquement, le droit de détacher des parties communes, certains locaux pour les affecter à d'autres parties communes ou à des biens privés, le droit d'affecter à la copropriété ou à des lots privés les locaux " réserve " situés au niveau des caves et les emplacements "Réserve" figurant aux plans du parking.

B. Le droit de modifier la consistance, la superficie et l'emplacement des parties et installations communes, de créer de nouvelles parties et installations communes ou privatives; de créer ou supprimer des communications entre parties communes et parties privatives, de décider de l'affectation ou de la non-affectation de services ou appareillages communs à tout ou partie des lots privés.

C. Le droit d'augmenter ou de réduire le nombre actuellement prévu d'emplacements pour garages, pour créer des caves supplémentaires ou aménager certains emplacements en box.

D. Le droit de créer toutes communications, à quelque niveau que ce soit, entre les parties communes du présent complexe et tout autre immeuble que : pourrait ériger dans l'avenir sur les terrains joignants; de créer des parties communes nouvelles avec les divers immeubles voisins; d'utiliser les parties communes du présent complexe à l'usage ou au service desdits immeubles, et caetera, le tout sans qu'il puisse être porté préjudice aux droits acquis et sous réserve d'une éventuelle révision des quotités d'intervention des lots privés concernés dans lesdites parties communes.

E. Sous réserve de l'avis des architectes, auteurs des plans et, s'il échet, de l'obtention des autorisations administratives nécessaires :

a) le droit de modifier, jusqu'à l'agrération définitive des parties communes, l'emplacement, la disposition et la superficie des parties communes générales et spéciales, ainsi que des caves et autres locaux privés en sous-sol; le tout à charge de faire constater dans un acte authentique dont les frais lui incomberont, les modifications apportées ultérieurement à la composition de l'immeuble telle qu'elle résulte du présent acte et des

plans y annexés ainsi qu'aux dispositions de l'acte de base et du règlement général de copropriété.

b) le droit, en cours de construction, d'apporter les changements qu'elle jugera nécessaires ou utiles dans les matériaux et accessoires primitivement prévus, à condition de les remplacer par d'autres de qualité égale ou supérieure; ces changements ne pourront avoir pour effet de diminuer la solidité et la résistance de l'immeuble;

c) le droit, jusqu'à agrégation définitive des parties communes, d'apporter toutes modifications aux façades et pignons, aux accès extérieurs et aux accès aux toitures (notamment si elles étaient imposées par les pouvoirs publics dans le but de garantir une évacuation plus aisée des occupants en cas d'incendie, de force majeure, de faits de guerre ou autres sinistres); de faire communiquer les parties communes, notamment en sous-sol avec tous immeubles joignants, de modifier le système de chauffage initialement prévu avec les conséquences qui pourraient en résulter quant à la localisation des installations de chaufferie et leur équipement; de déplacer les locaux des conciergeries;

d) le droit d'apporter des modifications aux plans primitivement prévus pour tous ou certains niveaux de l'immeuble.

REMARQUES :

Aucune des modifications ci-dessus prévues ne pourra, en tout état de cause, porter préjudice aux lots déjà vendus, en ce qui concerne, tant le volume, la surface et la disposition intérieure de ceux-ci, que leur jouissance ni aggraver les charges qui les grèvent telles qu'elles sont déterminées au présent acte et à ses annexes.

sera seule juge des décisions à prendre sur les objets qui précèdent et ce, jusqu'à l'agrégation définitive des parties communes.

2° Les superficies des biens privatifs ci-avant exprimées, sont calculées d'axe en axe des murs mitoyens, terrasses et balcons compris.

Elles pourront toujours subir des modifications n'excédant pas cinq pour cent.

Les mensurations indiquées pour les emplacements voitures pourront aussi subir des modifications ne dépassant pas cinq pour cent.

3° Il est précisé que les compositions prévues ci-dessus sont celles des biens privatifs normaux, c'est-à-dire celles qui sont prévues théoriquement par ; sous réserve des modifications à la consistance des biens qui seront apportées au fur et à mesure des ventes pour répondre aux convenances des amateurs.

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

4° En principe, une cave en sous-sol sera rattachée à chaque appartement d'étage, aucune cave n'étant prévue pour les studios. se réserve toutefois de ne pas attribuer de cave à certains appartements ou d'en attribuer plusieurs au même appartement ou encore d'en attribuer à l'un ou l'autre studio ou enfin d'en réserver un certain nombre pour les besoins communs.

Aucune quotité dans la copropriété n'étant attribuée aux caves dépendant des appartements ou éventuellement de studios d'étage, l'affectation de plusieurs caves ou la non affectation de caves à un lot privé ne modifie pas la quotité de copropriété attachée au lot non pourvu d'une cave ou doté de plusieurs caves. Cependant, si des caves étaient créées sur des emplacements-parking supprimés, elles seraient dotées des quotités de copropriété générale et spéciale qui étaient affectées aux emplacements supprimés.

5° La réunion de tout ou partie d'un bien privatif avec un autre de même niveau ou de niveau inférieur ou supérieur, dépendant de la même entité ou d'une entité joignante, est possible, mais à la condition que l'état des constructions le permette et que tous les frais de réunion, y compris les frais et honoraires des architectes et ingénieurs qui devront être agréés par avant l'agrégation définitive des parties communes et par l'assemblée générale après cette agrégation, soient supportés exclusivement par le propriétaire des lots réunis à qui incomberont également les responsabilités des travaux et de leurs suites.

De telles réunions ne sont autorisées que si les biens à réunir appartiennent au même propriétaire.

Les lots privés ainsi réunis pourront être scindés dans la suite, moyennant les mêmes conditions, charges et responsabilités, soit pour leur rendre leur consistance primitive, soit pour leur donner une nouvelle composition.

Dans les cas prévus ci-dessus, le réajustement du nombre des quotités de copropriété générale ou spéciale aux lots modifiés sera fait par les architectes du complexe ou par le notaire rédacteur de l'acte de base ou désigné par le conseil de gérance.

6° La société a fait établir par les architectes du complexe, un cahier des charges contenant la description des divers matériaux qui seront utilisés pour la construction. Un exemplaire de ce cahier des charges signé pour accord par les représentants de la société et par les architectes sera déposé au rang des minutes du Notaire soussigné.

Conformément à la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un, une copie certifiée conforme sera remise dans les délais prescrits, à tout candidat acquéreur d'un lot privé.

Sauf convention contraire avec les futurs propriétaires et sous les réserves stipulées ci-dessus, ce document fera la loi des parties à l'occasion des rapports entre et les futurs propriétaires.

7° Si, après l'agrégation définitive des parties communes, des modifications étaient souhaitées par des propriétaires quant à la disposition ou l'affectation des lots privés ou même des parties communes générales ou spéciales, elles ne pourraient avoir lieu que moyennant l'accord de l'assemblée générale intéressée, délibérant dans les conditions de présence et de majorité prévues par le chapitre X, paragraphe A, du présent acte de base.

8° se réserve expressément le droit de céder aux acquéreurs des appartements et studios du dernier étage du complexe, sur la largeur de leur appartement ou studio, la jouissance privative en vue d'être aménagée en terrasse particulière, de la toiture située en façade principale, toiture constituée par le retrait de ces appartements et studios du dernier étage par rapport aux appartements et studios de l'étage inférieur.

Il est expressément stipulé que les propriétaires du dernier étage qui bénéficieront de cette disposition, devront supporter intégralement, à l'entière décharge de la copropriété, et chacun pour ce qui concerne la partie de toiture située en façade de son appartement ou studio, tous les frais d'entretien, de nettoyage, de réparations et de renouvellement du revêtement de la terrasse dont ils ont la jouissance privative, à l'exception toutefois de tous autres frais de toiture qui incomberont à la copropriété, sauf s'ils sont provoqués par un manque d'entretien du revêtement des terrasses particulières. Par contre, ces frais de revêtement incomberaient à la copropriété s'ils étaient rendus nécessaires à la suite de travaux effectués à la toiture proprement dite (étanchéité et caetera...). Lesdits propriétaires devront également prévoir un accès direct par leur appartement ou studio à la terrasse dont ils auront acquis la jouissance privative, l'accès par les passages communs à la toiture étant interdit à des fins privatives.

CHAPITRE III.- DIVISION DU COMPLEXE - MISE SOUS LE

REGIME DE LA COPROPRIETE ET DE L'INDIVISION FORCEE :

1. Le présent chapitre a pour objet la division de l'ensemble immobilier en lots privatifs distincts, qui seront régis par les dispositions de l'article 577 bis du Code civil.

2. Il résulte de ce qui précède que l'ensemble immobilier dont s'agit sera constitué de neuf entités (six entités résidentielles, une entité " garages " et deux entités " magasins ") qui comprendront chacune une quotité dans les parties communes générales à l'ensemble, dont les terrains d'assise.

Il existera, en outre, des parties communes spéciales, soit à chaque entité, soit à plusieurs d'entre elles, soit à certains lots seulement.

Il en résulte que chaque lot privatif possédera, outre une quote-part dans les parties communes générales, dont les terrains d'assise, des quotités dans les parties communes spéciales.

REMARQUE :

a) La division faite ci-après de la copropriété générale entre les diverses entités est faite de manière définitive et irrévocable.

Toutefois, la répartition de la quote-part de chaque entité dans les parties communes générales entre les propriétés privées la constituant, telle qu'elle est établie ci-après, pourra subir des modifications suivant les circonstances, soit à l'initiative de , soit dès réunion de la première assemblée générale des copropriétaires d'une entité, à l'initiative de celle-ci, qui statuera suivant les conditions spéciales de présence et de majorité prévues par le chapitre X, paragraphe A, du présent acte de base et sans aucune intervention des copropriétaires des autres entités.

Il en sera de même pour la répartition des parties communes spéciales.

b) La division de chaque entité en propriétés privées se fera, en principe, comme il est indiqué dans la description de chacune de ces propriétés qui figure au chapitre II, étant entendu que cette division est exemplative et que, comme dit ci-avant, la contenance définitive de chaque propriété privée résultera de l'acte notarié constituant le titre de propriété de son acquéreur.

SECTION A.- MISE SOUS LE REGIME DE LA COPROPRIETE ET DE L'INDIVISION FORCEE :

1. En vue de la réalisation en propriétés privatives distinctes des appartements, studios et emplacements-par-

king, constitutifs du futur complexe à ériger, et en exécution de l'article 577 bis du Code civil, la société
 § , promoteur, déclare avec l'accord de Monsieur Jean
 la société anonyme

, comparante d'autre part sub 2, opérer la division de l'ensemble immobilier à ériger en parties privatives et en parties communes, générales et spéciales, dont la composition est décrite au Chapitre II, qui précède, et la définition précisée à la section C ci-après, et créer des lots immobiliers distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs ou
 , ou de tous autres contrats.

En conséquence, chaque lot privatif, tel qu'il sera déterminé dans l'acte constituant le titre de propriété de son acquéreur, constituera une entité juridique dans le chef de son propriétaire, comprenant, en un ensemble indivisible, les parties en propriété privative proprement dites et comme accessoire indispensable, la fraction ci-après fixée dans les parties communes générales et spéciales.

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

2. Sauf les exceptions pouvant résulter du présent acte et de ses annexes ou de décisions valablement prises par jusqu'à l'agrération définitive des parties communes et ensuite par l'assemblée générale des copropriétaires intéressés, la participation de chaque propriétaire et/ou occupant de bien privatif dans les droits, avantages, obligations et charges résultant du régime de la copropriété, sera proportionnelle aux quotités dans les parties communes, générales ou spéciales, attachées à chaque lot privatif.

3. Il est expressément stipulé que la ventilation de la quote-part affectée à chaque lot privé dans la copropriété générale et spéciale est établie ci-après, sous la réserve des modifications qui pourraient résulter soit de la création de nouveaux lots privés, soit de la composition définitive des lots résultant des actes d'acquisition.

SECTION B.- DEFINITION DES PARTIES ET CHOSES COMMUNES.-

En général, on doit considérer comme communes les choses et parties qui sont affectées à l'usage commun de tous les lots constitutifs du Complexe (parties communes générales) ou qui desservent une ou plusieurs entités

ou encore plusieurs lots (parties communes spéciales); en cas de doute sur le caractère commun ou privatif, la préférence est donnée à la communauté et, entre deux indivisions, à l'indivision la plus large.

L'énumération qui suit est exemplative et nullement limitative.

a) Parties communes générales ou tout l'ensemble immobilier : Ce sont notamment :

La totalité des terrains d'assise, d'une superficie totale approximative de deux mille deux cent quinze mètres carrés quatre-vingts décimètres carrés, de même que les fondations du Complexe.

Les locaux des deux conciergeries avec leurs équipements.

Les locaux cabines haute tension, les chambres de disconnecteur, les chambres de retenue, les soupiraux.

Le raccordement au réseau public de distribution de gaz pour le chauffage central, l'armoire aux compteurs et les détendeurs, lesquels sont parties communes à l'ensemble des biens qu'ils desservent respectivement, à l'exception toutefois du parking.

Pour autant qu'ils soient communs à tout l'ensemble, les raccordements aux réseaux publics de distribution d'eau alimentaire, d'électricité, jusqu'aux compteurs privés ou jusqu'au compteur général d'où partent les compteurs privés.

Tous les conduits, canalisations, cheminées, gaines, tous les ouvrages, équipements et appareillages, qui sont à l'usage commun général.

b) Parties communes aux RESIDENCES NANTERRE, COLOMBES et PUTEAUX, à l'entité "MAGASINS" de la rue du Méry et aux emplacements-parking situés sous lesdites résidences :

Ce sont notamment :

L'ossature des bâtiments, les façades desdites entités, les poutres, hourdis et voûtes, les murs de refend, les murs de pignons construits en mitoyenneté sur moitié de la profondeur du Complexe, depuis la rue du Méry.

Le local situé sous la RESIDENCE PUTEAUX contenant le compteur général eau et le décompteur de l'entité " GARAGES ".

Toutes les toitures, tant principale qu'aux niveaux des sixième et septième étages en retrait, couvrant lesdites entités, avec leur ossature, leur isolation, les chenaux et tous accessoires, leur couverture, à l'exception toutefois du revêtement des terrasses dépendant des

appartements du sixième étage en retrait, dont les frais d'entretien, nettoyage, réparations, renouvellement, incomberont exclusivement à leurs propriétaires respectifs.

Les ornements extérieurs des façades rue du Méry, à l'exclusion des garde-corps des terrasses.

Pour autant qu'ils ne soient pas communs à tout l'ensemble, les raccordements principaux aux égouts ainsi qu'aux réseaux publics de distribution d'eau alimentaire et d'électricité jusqu'aux compteurs privés ou jusqu'au compteur général d'où partent les raccords privés.

Est partie commune aux dites entités, à l'exception des garages et de l'entité " MAGASINS ", le palier de communication en sous-sol entre la RESIDENCE PUTEAUX et le parking et qui sert également d'accès aux caves privatives dépendant des appartements des trois résidences, les couloirs des caves.

Sont parties communes aux dites entités, à l'exception toutefois des garages :

- les raccordements au réseau du Téléphone d'Etat pour autant qu'ils ne soient pas communs à tout l'ensemble.

- le local contenant le relais chaufferie situé en sous-sol, sous la RESIDENCE COLOMBES, avec toutes ses installations.

- l'installation de chauffage central, avec son local et ses chaudières situés au septième étage dans la RESIDENCE COLOMBES, les canalisations d'amenée du combustible, toutes canalisations générales, l'installation électrique spéciale, les circulateurs, collecteurs, sondes extérieures et appareillages et accessoires.

- l'installation de distribution d'eau chaude avec les réservoirs éventuels, les canalisations jusqu'aux compteurs individuels et tous appareillages accessoires.

- les locaux situés au premier étage dans le parking contre la cage d'ascenseur de la RESIDENCE COLOMBES et qui sont destinés à recevoir les compteurs d'électricité particuliers des appartements dépendant des dites entités.

c) Parties communes aux RESIDENCES MEUDON, CLICHY et CHARENTON, à l'entité " MAGASINS " de la rue des Carmes et aux emplacements-parking situés sous lesdites résidences : Ce sont notamment :

L'ossature des bâtiments, les façades des dites entités, les poutres, hourdis et voûtes, les murs de refend, les murs de pignons construits en mitoyenneté sur moitié de la profondeur du complexe depuis la rue des Carmes.

Le local situé sous la RESIDENCE CHARENTON et contenant le compteur général d'eau.

Toutes les toitures, tant principale qu'aux niveaux

des sixième et septième étages en retrait, couvrant lesdites entités, avec leur ossature, leur isolation, les chenaux et tous accessoires, leur couverture, à l'exception toutefois du revêtement des terrasses dépendant des appartements du sixième étage en retrait, dont les frais d'entretien, nettoyage, réparations, renouvellement incombent exclusivement à leurs propriétaires respectifs.

Les ornements extérieurs des façades rue des Carmes, à l'exclusion des garde-corps des terrasses.

Pour autant qu'ils ne soient pas communs à tout l'ensemble, les raccordements principaux aux égoûts, ainsi qu'aux réseaux publics de distribution d'eau alimentaire et d'électricité jusqu'aux compteurs privés ou jusqu'au compteur général d'où partent les raccords privés.

Est partie commune aux dites entités, à l'exception toutefois des garages et de l'entité "MAGASINS", le palier de communication entre la RESIDENCE CHARENTON et le parking, et qui sert également d'accès aux caves privatives dépendant des appartements des trois résidences, les couloirs des caves.

Sont parties communes aux dites entités, à l'exception toutefois des garages :

- les raccordements au réseau du Téléphone d'Etat, pour autant qu'ils ne soient pas communs à tout l'ensemble.

- le local contenant le relais chaufferie situé en sous-sol, sous la RESIDENCE CLICHY, avec toutes ses installations.

- l'installation de chauffage central, avec son local et ses chaudières, situés au septième étage dans la RESIDENCE CLICHY, les canalisations d'amenée du combustible, toutes canalisations générales, l'installation électrique spéciale, les circulateurs, collecteurs, sondes extérieures et appareillages et accessoires.

- l'installation de distribution d'eau chaude avec les réservoirs éventuels, les canalisations jusqu'aux compteurs individuels et tous appareillages accessoires.

- les locaux situés au premier étage dans le parking contre la cage d'ascenseur de la RESIDENCE CLICHY et qui sont destinés à recevoir les compteurs d'électricité particuliers des appartements dépendant desdites entités.

d) Parties communes spéciales :

I. A chaque entité résidentielle :

Ce sont notamment :

Le local des poubelles avec son sas d'accès et avec l'arrivée de la gaine des ordures; les chutes des water-closed; les décharges des eaux ménagères; les colonnes, conduits et cables principaux; les gaines d'aération, les gaines contenant les canalisations, chutes et décharges et conduits de toute nature; lesdits conduits, gaines et chutes étant parties communes à tous ou seulement à

la colonne des appartements qu'ils desservent respectivement.

Le parvis, le hall d'entrée et le hall intérieur, le local voitures d'enfants, le sas d'accès à la cage d'escaliers, là où il existe, avec leurs portes, les enduits des murs et plafonds, les revêtements de sol et lambris, décorations, la porte d'entrée à rue, le combiné des boîtes aux lettres, les installations d'éclairage et éventuellement le chauffage.

L'escalier avec sa cage, ses paliers, revêtements, éclairage et décorations, depuis le sous-sol jusqu'à la toiture; le local technique situé sur le palier de chaque étage avec le vide-poubelles et l'emplacement éventuel réservé aux compteurs d'eau.

L'ascenseur avec sa fosse, sa machinerie et son local situé au septième étage, les portes palières, l'installation électrique spéciale et tous appareillages.

Les enduits, plafonnages, décorations, revêtements avec leur chape dans les locaux communs.

Les compteurs communs propres à chaque entité résidentielle, s'il en existe; la potence de déménagement.

Les tubages vides prévus pour permettre le raccordement au téléphone d'Etat et à la télédistribution.

Tous locaux, dégagements, canalisations, décharges, ventilations, appareillages et équipements communs propres à chaque entité.

II. A l'entité " GARAGES " :

Ce sont notamment :

Les revêtements du sol, les enduits éventuels des murs et plafonds des entrées, des rampes d'accès, des aires de manoeuvre;

Les aspirateurs extracteur et toutes gaines d'évacuation et d'aération; les sterfputs, canalisations d'évacuation; les portes ou volets de fermeture;

Les éventuelles installations spéciales d'électricité et d'eau avec leur raccordement, depuis les compteurs principaux et les décompteurs particuliers éventuels.

III. A l'entité " GARAGES " et aux entités " MAGASINS " :

Recouvrant l'aire centrale du Complexe au premier étage, la toiture avec son ossature, son isolation, sa couverture, ses ventilations et les lanterneaux; les chemaux, canalisations et autres accessoires, à l'exception toutefois de la cabine du compteur gaz qui est commune à tout l'ensemble, à l'exception du parking.

SECTION C.- STATUT DES PARTIES COMMUNES.-

a) Les propriétaires auront le droit de jouir des

choses communes, générales et spéciales, attachées à leurs biens privés, dans le respect de la notion de bon père de famille et conformément aux dispositions légales et aux stipulations du règlement général de copropriété.

Le partage des choses communes ne pourra être demandé aussi longtemps que subsistera l'édifice.

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les propriétés privées dont elles sont l'accessoire et pour les quotités afférentes à chacune d'elles.

L'hypothèque et tout droit réel établis sur une propriété privée grevent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

b) Sauf le cas particulier de la réunion de lots privés joignants appartenant au même propriétaire et qui est réglementé par les dispositions du chapitre II, section B, ci-dessus, aucune modification ne peut être apportée aux choses communes, même à l'intérieur des parties privées, qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale des copropriétaires intéressés statuant dans les conditions de présence et de majorité, prévues par le Chapitre X, paragraphe A, du présent acte de base, et sous la surveillance de l'Architecte, et si nécessaire, de l'ingénieur, désignés par ladite assemblée.

Le coût des travaux et les honoraires de l'architecte et éventuellement de l'ingénieur seront à la charge du ou des propriétaires faisant exécuter les travaux.

De toute façon, l'autorisation par l'assemblée générale ne dégagerait pas le ou les propriétaires, à charge de qui les travaux seraient exécutés, des dommages directs ou indirects que ces travaux de modifications pourraient entraîner tant aux autres propriétés privées qu'aux parties communes.

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

c) Pendant le cours de la construction, et jusqu'à l'agrément définitive des parties communes (générales et spéciales), les décisions à prendre en vertu du paragraphe b), qui précède, appartiendront exclusivement à

SECTION D.- REPARTITION DES QUOTITES EN COPROPRIETE.

A. Parties communes générales à l'ensemble du complexe :

1. Répartition entre les entités :

Ces parties communes sont divisées en dix mille /dix millièmes. Elles sont réparties entre les diverses

entités constitutives du Complexe, de manière forfaitaire et irrévocable par la répartition subsidiaire à l'intérieur de chaque entité restant susceptible de modifications, comme dit ci-avant.

Cette répartition entre les entités est faite comme suit :

RESIDENCE NANTERRE, mille cent cinquante-cinq/dix millièmes.....	1.155/10.000.-
RESIDENCE COLOMBES, huit cent trente-	
-six/dix millièmes.....	836/10.000.-
RESIDENCE PUTEAUX, mille quatre	
cent cinquante-neuf/dix-millièmes.....	1.459/10.000.-
RESIDENCE MEUDON, mille cent qua-	
rante-neuf/dix millièmes.....	1.149/10.000.-
RESIDENCE CLICHY, huit cent trente-	
six/dix millièmes.....	836/10.000.-
RESIDENCE CHARENTON, mille trois	
cent un/dix millièmes.....	1.301/10.000.-
Entité " GARAGES ", mille cinq cent	
septante-deux/dix millièmes	1.572/10.000.-
Entité " MAGASINS " de la rue du	
Méry, huit cent cinquante-huit/dix mil-	
lièmes.....	858/10.000.-
Entité " MAGASINS " de la rue des	
Carmes, huit cent trente-quatre/dix-mil-	
lièmes.....	834/10.000.-
ENSEMBLE : dix mille/dix millièmes...	10.000/10.000

2. Répartition au sein de chaque entité :

La quote-part des parties communes générales affectée à chaque entité est répartie comme suit à l'intérieur de chacune d'elles :

RESIDENCE NANTERRE, à laquelle sont attribués mille cent cinquante-cinq/dix millièmes des parties communes générales. La répartition de cette quotité entre les différents lots privatifs constitutifs de cette entité est fixée comme suit :

Etages deux à cinq :

Chaque appartement A, quatre-vingt-quatre/dix millièmes, soit pour les quatre étages, trois cent trente-	
six/dix millièmes.....	336/10.000.-
Chaque appartement C, quatre-vingt-	
trois/dix millièmes, soit pour les quatre	
étages, trois cent trente-deux/dix mil-	
lièmes.....	332/10.000.
Chaque studio B, trente-neuf/dix	
millièmes, soit pour les quatre étages, :	
cent cinquante-six/dix millièmes.....	156/10.000.-

Sixième étage en retrait :

Appartement A 6, quatre-vingt-quatre/dix millièmes.....	84/10.000.-
Appartement C 6, quatre-vingt-trois/dix millièmes.....	83/10.000.-
Studio B 6, trente-neuf/dix millièmes.....	39/10.000.-

Septième étage en retrait :

Appartement K, soixante-trois/dix millièmes.....	63/10.000.-
Appartement L, soixante-deux/dix millièmes.....	62/10.000.-
<u>TOTAL</u> : mille cent cinquante-cinq/dix millièmes.....	1.155/10.000.-

RESIDENCE COLOMBES, à laquelle sont attribués huit cent trente-six/dix millièmes des parties communes générales. La répartition de cette quotité entre les différents lots privatifs constitutifs de cette entité est fixée comme suit :

Etages deux à cinq : $\left\{ \begin{array}{l} 50 \quad 17 \\ 52 \quad 17 \end{array} \right.$

Chaque appartement D, septante-sept/dix millièmes, soit pour les quatre étages, trois cent huit/dix millièmes.....	308/10.000.-
Chaque appartement E, septante-sept/dix millièmes, soit pour les quatre étages, trois cent huit/dix millièmes.....	308/10.000.-

Sixième étage en retrait :

Appartement D 6, septante-sept/dix millièmes.....	77/10.000.-
Appartement E 6, septante-sept/dix millièmes.....	77/10.000.-

Septième étage en retrait :

Studio M, trente-trois/dix millièmes	33/10.000.-
Studio N, trente-trois/dix millièmes	33/10.000.-
<u>TOTAL</u> : huit vent trente-six/dix millièmes.....	836/10.000.-

RESIDENCE PUTEAUX, à laquelle sont attribués mille quatre cent cinquante-neuf/dix millièmes des parties communes générales. La répartition de cette quotité entre les différents lots privatifs constitutifs de cette entité est fixée comme suit :

Deuxième étage :

Appartement F, quatre-vingt-sept/dix millièmes.....	87/10.000.-
Appartement G, soixante-deux/dix millièmes.....	62/10.000.-
Appartement I, quatre-vingt-quatre/dix millièmes.....	84/10.000.-

Etages trois à cinq :

Chaque appartement F, quatre-vingt-sept/dix millièmes, soit pour les trois étages, deux cent soixante et un/dix millièmes.....	261/10.000.-
Chaque appartement G, soixante-deux/dix millièmes, soit pour les trois étages, cent quatre-vingt-six/dix millièmes:	186/10.000.-
Chaque appartement H, cent dix-huit/dix millièmes, soit pour les trois étages, trois cent cinquante-quatre/dix millièmes.....	354/10.000.-

ou suivant " variante " :

Chaque appartement F, quatre-vingt-sept/dix millièmes.....	87/10.000.-
Chaque appartement G, : soixante-deux/dix millièmes:	62/10.000.-
Chaque appartement i, : quatre-vingt-quatre/dix millièmes.....	84/10.000.-
Chaque studio J, trente-quatre/dix millièmes.....	34/10.000.-

Sixième étage en retrait :

Appartement F 6, quatre-vingt-sept/dix millièmes.....	87/10.000.-
Appartement G 6, soixante-deux/dix millièmes.....	62/10.000.-
Appartement H 6, cent dix-huit/dix millièmes.....	118/10.000.-

ou suivant " variante " :

Appartement F 6, quatre-vingt-sept/dix-millièmes.....	87/10.000.-
Appartement G 6, soixante-deux/dix millièmes....	62/10.000.-
Appartement i 6, quatre-vingt-quatre/dix millièmes.....	84/10.000.-
Studio J 6, trente-quatre/dix millièmes.....	34/10.000.-

Septième étage en retrait :

Appartement o, cinquante-neuf/dix millièmes.....	59/10.000.-
Appartement Q, soixante-cinq/dix millièmes.....	65/10.000.-
Studio P, trente-quatre/dix millièmes.....	34/10.000.-
<u>TOTAL</u> : mille quatre cent cinquante-neuf/dix millièmes.....	1.459/10.000.-

RESIDENCE MEUDON, à laquelle sont attribués mille cent quarante-neuf/dix millièmes des parties communes générales. La répartition de cette quotité entre

les différents lots privatifs constitutifs de cette entité est fixée comme suit :

Etages deux à cinq :

Chaque appartement A, quatre-vingt-trois/dix millièmes, soit pour les quatre étages, trois cent trente-deux/dix millièmes..... 332/10.000.-

Chaque appartement C, quatre-vingt-trois/dix millièmes, soit pour les quatre étages, trois cent trente-deux/dix millièmes..... 332/10.000.-

Chaque studio B, trente-neuf/dix millièmes, soit pour les quatre étages, cent cinquante-six/dix millièmes..... 156/10.000.-

Sixième étage en retrait :

Appartement A 6, quatre-vingt-trois/dix millièmes..... 83/10.000.-

Appartement C 6, quatre-vingt-trois/dix millièmes..... 83/10.000.-

Studio B 6, trente-neuf/dix millièmes..... 39/10.000.-

Septième étage en retrait :

Appartement K, soixante-deux/dix millièmes..... 62/10.000.-

Appartement L, soixante-deux/dix millièmes..... 62/10.000.-

TOTAL : mille cent quarante-neuf/dix millièmes..... 1.149/10.000.-

RESIDENCE CLICHY, à laquelle sont attribués huit cent trente-six/dix millièmes des parties communes générales. La répartition de cette quotité entre les différents lots privatifs constitutifs de cette entité est fixée comme suit :

Etages deux à cinq :

Chaque appartement D, septante-sept/dix millièmes, soit pour les quatre étages, trois cent huit/dix millièmes..... 308/10.000.-

Chaque appartement E, septante-sept/dix millièmes, soit pour les quatre étages, trois cent huit/dix millièmes..... 308/10.000.-

Sixième étage en retrait :

Appartement D 6, septante-sept/dix millièmes..... 77/10.000.-

Appartement E 6, septante-sept/dix millièmes..... 77/10.000.-

Septième étage en retrait :

Studio M, trente-trois/dix millièmes.....

mes.....	33/10.000.-
Studio N, trente-trois/dix milliè-	
mes.....	33/10.000.-
TOTAL : huit cent trente-six/dix	
millièmes.....	836/10.000.-

RESIDENCE CHARENTON, à laquelle sont attribués mille trois cent un/dix millièmes des parties communes générales. La répartition de cette quotité entre les différents lots privatifs constitutifs de cette entité est fixée comme suit :

Deuxième étage :

Appartement F, quatre-vingts/dix	
millièmes.....	80/10.000.-
Appartement G, cinquante-six/dix	
millièmes.....	56/10.000.-
Appartement i, soixante-six/dix	
millièmes.....	66/10.000.-

Etages trois à cinq :

Chaque appartement F, quatre-vingts/dix millièmes, soit pour les trois étages, deux cent quarante/dix millièmes...	240/10.000.-
Chaque appartement G, cinquante-six/dix millièmes, soit pour les trois étages, cent soixante-huit/dix millièmes...	168/10.000.-
Chaque appartement H, cent trois/dix millièmes, soit pour les trois étages, trois cent-neuf/dix millièmes.....	309/10.000.-
<u>ou suivant " variante " :</u>	
Chaque appartement F, quatre-vingts/dix millièmes.....	80/10.000.-
Chaque appartement G, : cinquante-six/dix millièmes:	56/10.000.-
Chaque appartement i, : soixante-six/dix millièmes.:	66/10.000.-
Chaque studio J, trente-sept/dix millièmes.....	37/10.000.-

sixième étage en retrait :

Appartement F 6, quatre-vingts/dix	
millièmes.....	80/10.000.-
Appartement G 6, cinquante-six/dix	
millièmes.....	56/10.000.-
Appartement H 6, cent trois/dix millièmes.....	103/10.000.-
<u>ou suivant " variante " :</u>	
Appartement F 6, quatre-vingts/dix	
millièmes.....	80/10.000.-
Appartement G 6, cin-	
quante-six/dix millièmes...	56/10.000.-
Appartement i 6, soi-	
xante-six/dix millièmes.....	66/10.000.-

Studio J 6, trente- :
sept/dix millièmes.....: 37/10.000.-:

Septième étage en retrait :

Appartement o, cinquante-sept/dix	:	
millièmes.....	:	57/10.000.-
Appartement Q, quarante-neuf/dix	:	
millièmes.....	:	49/10.000.-
Studio P, trente-sept/dix millièmes:	:	37/10.000.-
<u>TOTAL</u> : Mille trois cent un/dix	:	
millièmes.....	:	1.301/10.000.-

ENTITE " GARAGES ", la quotité de mille cinq cent septante-deux/dix millièmes attribuée à cette entité est répartie entre les emplacements garage comme suit :

Niveau du sous-sol :

Côté rue du Méry :

A chacun des vingt-trois emplacements simples, douze/dix millièmes, soit pour les vingt-trois emplacements, deux cent septante-six/dix millièmes.....: 276/10.000.- (23) ✓

A chacun des trois emplacements doubles, vingt/dix millièmes, soit pour les trois emplacements doubles, soixante:/dix millièmes.....: 60/10.000.- (3) ✓

Côté rue des Carmes :

A chacun des vingt-cinq emplacements simples, douze/dix millièmes, soit pour les vingt-cinq emplacements, trois cents/dix millièmes.....: 300/10.000.- (25) ✓

A chacun des trois emplacements doubles, vingt/dix millièmes, soit pour les trois emplacements, soixante/dix millièmes.....: 60/10.000.- 3

Niveau du premier étage :

Côté rue du Méry :

A chacun des dix-neuf emplacements simples, douze/dix millièmes, soit pour les dix-neuf emplacements, deux cent vingt huit/dix millièmes.....: 228/10.000.- 19 ✓

A chacun des onze emplacements doubles, vingt/dix millièmes, soit pour les onze emplacements, deux cent vingt/dix millièmes.....: 220/10.000.- 11

Côté rue des Carmes :

A chacun des dix-neuf emplacements simples, douze/dix millièmes, soit pour les dix-neuf emplacements, deux cent vingt-huit/dix millièmes.....: 228/10.000.- 19 ✓

A chacun des dix emplacements doubles, vingt/dix millièmes, soit pour les:

dix emplacements, deux cents/dix milliè-	
mes.....	200/10.000.- 10
<u>TOTAL des cent treize emplacements,</u>	
mille cinq cent septante-deux/dix mil-	
lièmes.....	1.572/10.000.-

ENTITE " MAGASINS " de la rue du Méry, la quotité de huit cent cinquante-huit/dix millièmes attribuée à cette entité sera répartie, en cas de division, entre les différents locaux commerciaux suivant leur surface respective.

TOTAL : huit cent cinquante-huit/dix millièmes,	
ci.....	858/10.000.-

ENTITE " MAGASINS " de la rue des Carmes, la quotité de huit cent trente-quatre/dix millièmes attribuée à cette entité sera répartie, en cas de division, entre les différents locaux commerciaux suivant leur surface respective.

TOTAL : huit cent trente-quatre/dix millièmes,	
ci.....	834/10.000.-

B. Parties communes spéciales :

A LA RESIDENCE NANTERRE :

Ces parties communes spéciales sont divisées en mille cent cinquante-cinq/mille cent cinquante-cinquièmes qui sont répartis entre les lots privatifs constitutifs de ladite entité, comme suit :

Etages deux à cinq

Chaque appartement A, quatre-vingt-quatre/mille cent cinquante-cinquièmes, soit pour les quatre étages, trois cent trente-six/mille cent cinquante-cinquièmes,	
ci.....	336/1.155.-

Chaque appartement C, quatre-vingt-trois/mille cent cinquante-cinquièmes, soit pour les quatre étages, trois cent trente-deux/mille cent cinquante-cinquièmes.....	
	332/1.155.-

Chaque studio B, trente-neuf/mille cent cinquante-cinquièmes, soit pour les quatre étages, cent cinquante-six/mille cent cinquante-cinquièmes.....	
	156/1.155.-

Sixième étage en retrait :

Appartement A 6, quatre-vingt-quatre/mille cent cinquante-cinquièmes.....	
	84/1.155.-

Appartement C 6, quatre-vingt-trois/mille cent cinquante-cinquièmes.....	
	83/1.155.-

Studio B 6, trente-neuf/mille cent cinquante-cinquièmes.....	
	39/1.155.-

Septième étage en retrait :

Appartement K, soixante-trois/mille:	
cent cinquante-cinquièmes.....:	63/1.155.-
Appartement L, soixante-deux/mille :	
cent cinquante-cinquièmes.....:	62/1.155.-
<u>TOTAL</u> : mille cent cinquante-cinq/ :	
mille cent cinquante-cinquièmes.....:	1.155/1.155.-

A LA RESIDENCE COLOMBES :

Ces parties communes spéciales sont divisées en huit cent trente-six/huit cent trente-sixièmes qui sont répartis entre les lots privatifs constitutifs de ladite entité, comme suit :

Etages deux à cinq :

Chaque appartement D, septante-sept/huit cent trente-sixièmes, soit pour les quatre étages, trois cent huit/huit cent trente-sixièmes.....: 308/836.-

Chaque appartement E, septante-sept/huit cent trente-sixièmes, soit pour les quatre étages, trois cent huit/huit cent trente-sixièmes.....: 308/836.-

Sixième étage en retrait :

Appartement D 6, septante-sept/huit cent trente-sixièmes.....: 77/836.-

Appartement E 6, septante-sept/huit cent trente-sixièmes.....: 77/836.-

Septième étage en retrait :

Studio M, trente-trois/huit cent trente-sixièmes.....: 33/836.-

Studio N, trente-trois/huit cent trente-sixièmes.....: 33/836.-

TOTAL : huit cent trente-six/ huit cent trente-sixièmes.....:

836/836.-

A LA RESIDENCE PUTEAUX :

21

Ces parties communes spéciales sont divisées en mille quatre cent cinquante-neuf/mille quatre cent cinquante-neuvièmes qui sont répartis entre les lots privatifs constitutifs de ladite entité, comme suit :

Deuxième étage :

Appartement F, quatre-vingt-sept/mille quatre cent cinquante-neuvièmes.....: 87/1.459.-

Appartement G, soixante-deux/mille quatre cent cinquante-neuvièmes.....: 62/1.459.-

Appartement I, quatre-vingt-quatre/mille quatre cent cinquante-neuvièmes....: 84/1.459.-

Etages trois à cinq :

Chaque appartement F, quatre-vingt-sept/mille quatre cent cinquante-neuvièmes, soit pour les trois étages, deux cent soixante et un/mille quatre cent cinquante-neuvièmes.....: 261/1.459.-

Chaque appartement G, soixante-deux/mille quatre cent cinquante-neuvièmes, soit pour les trois étages, cent quatre-vingt-six/mille quatre cent cinquante-neuvièmes.....* 186/1.459.-

Chaque appartement H, cent dix-huit/mille quatre cent cinquante-neuvièmes, soit pour les trois étages, trois cent cinquante-quatre/mille quatre cent cinquante-neuvièmes.....: 354/1.459.-

ou suivant " variante " :

Chaque appartement F, quatre-vingt-sept/mille quatre cent cinquante-neuvièmes.....: 87/1.459.-

Chaque appartement G, :
soixante-deux/mille quatre :
cent cinquante-neuvièmes....: 62/1.459.-

Chaque appartement i, :
quatre-vingt-quatre/mille :
quatre cent cinquante-neuvièmes.....: 84/1.459.-

Chaque studio J, trente:
-quatre/mille quatre cent :
cinquante-neuvièmes.....: 34/1.459.-

Sixième étage en retrait :

Appartement F 6, quatre-vingt-sept/mille quatre cent cinquante-neuvièmes...: 87/1.459.-

Appartement G 6, soixante-deux/mille quatre cent cinquante-neuvièmes.....: 62/1.459.-

Appartement H 6, cent dix-huit/mille quatre cent cinquante-neuvièmes.....: 118/1.459.-

ou suivant " variante " :

Appartement F 6, quatre-vingt-sept/mille quatre cent cinquante-neuvièmes, ci.....: 87/1.459.-

Appartement G 6, soixante-deux/mille quatre cent cinquante-neuvièmes.....: 62/1.459.-

Appartement i 6, quatre-vingt-quatre/mille quatre cent cinquante-neuvièmes....: 84/1.459.-

Studio J 6, trente-quatre/mille quatre cent cinquante-neuvièmes.....: 34/1.459.-

Septième étage en retrait :

Appartement o, cinquante-neuf/mille quatre cent cinquante-neuvièmes.....: 59/1.459.-

Appartement Q, soixante-cinq/mille quatre cent cinquante-neuvièmes.....: 65/1.459.-

Studio P, trente-quatre/mille qua- :	
tre cent cinquante-neuvièmes..... :	34/1.459.-
<u>TOTAL</u> : mille quatre cent cinquan- :	
te-neuf/mille quatre cent cinquante-neu- :	
vièmes..... :	1.459/1.459.-

A LA RESIDENCE LEUDON :

Ces parties communes spéciales sont divisées en mille cent quarante-neuf/mille cent quarante-neuvièmes, qui sont répartis entre les lots privatifs constitutifs de ladite entité, comme suit :

Etages deux à cinq :

Chaque appartement A, quatre-vingt-trois/mille cent quarante-neuvièmes, soit pour les quatre étages, trois cent trente-deux/mille cent quarante-neuvièmes, ci..... :	332/1.149.-
--	-------------

Chaque appartement C, quatre-vingt-trois/mille cent quarante-neuvièmes, soit pour les quatre étages, trois cent trente-deux/mille cent quarante-neuvièmes.... :	332/1.149.-
---	-------------

Chaque studio B, trente-neuf/mille cent quarante-neuvièmes, soit pour les quatre étages, cent cinquante-six/mille cent quarante-neuvièmes..... :	156/1.149.-
--	-------------

Sixième étage en retrait :

Appartement A 6, quatre-vingt-trois/mille cent quarante-neuvièmes..... :	83/1.149.-
--	------------

Appartement C 6, quatre-vingt-trois/mille cent quarante-neuvièmes..... :	83/1.149.-
--	------------

Studio B 6, trente-neuf/mille cent quarante-neuvièmes..... :	39/1.149.-
--	------------

Septième étage en retrait :

Appartement K, soixante-deux/mille cent quarante-neuvièmes..... :	62/1.149.-
---	------------

Appartement L, soixante-deux/mille cent quarante-neuvièmes..... :	62/1.149.-
---	------------

<u>TOTAL</u> : mille cent quarante-neuf/mille cent quarante-neuvièmes..... :	1.149/1.149.-
--	---------------

A LA RESIDENCE CLICHY :

Ces parties communes spéciales sont divisées en huit cent trente-six/huit cent trente-sixièmes qui sont répartis entre les lots constitutifs de ladite entité, comme suit :

Etages deux à cinq :

Chaque appartement D, septante-sept/huit cent trente-sixièmes, soit pour les quatre étages, trois cent huit/huit cent trente-sixièmes..... :	308/836.-
--	-----------

Chaque appartement E, septante-sept :
/huit cent trente-sixièmes, soit pour :
les quatre étages, trois cent huit/huit :
cent trente-sixièmes..... 308/836.-

Sixième étage en retrait :

Appartement D 6, septante-sept/huit :
cent trente-sixièmes..... 77/836.-
Appartement E 6, septante-sept/huit :
cent trente-sixièmes..... 77/836.-

Septième étage en retrait :

Studio M, trente-trois/huit cent :
trente-sixièmes..... 33/836.-
Studio N, trente-trois/huit cent :
trente-sixièmes..... 33/836.-
TOTAL : huit cent trente-six/huit :
cent trente-sixièmes..... 836/836.-

A LA RESIDENCE CHARENTON : 21

Ces parties communes spéciales sont divisées en mille trois cent un/mille trois cent unièmes qui sont répartis entre les lots constitutifs de ladite entité, comme suit :

Deuxième étage :

Appartement F, quatre-vingts/mille trois cent unièmes..... 80/1.301.-
Appartement G, cinquante-six/mille :
trois cent unièmes..... 56/1.301.-
Appartement i, soixante-six/mille :
trois cent unièmes..... 66/1.301.-

Etages trois à cinq :

Chaque appartement F, quatre-vingts :
/mille trois cent unièmes, soit pour les :
trois étages, deux cent quarante/mille :
trois cent unièmes..... 240/1.301.-
Chaque appartement G, cinquante-six :
/mille trois cent unièmes, soit pour les :
trois étages, cent soixante-huit/mille :
trois cent unièmes..... 168/1.301.-
Chaque appartement H, cent trois/ :
mille trois cent unièmes, soit pour les :
trois étages, trois cent neuf/mille :
trois cent unièmes..... 309/1.301.-

ou suivant " variante " :

Chaque appartement F, quatre-vingts :
/mille trois cent unièmes... 80/1.301.-
Chaque appartement G, :
cinquante-six/mille trois :
cent unièmes..... 56/1.301.-

Chaque appartement i, :
 soixante-six/mille trois :
 cent unièmes.....: 66/1.301.-:
 Chaque studio J, trente-: :
 sept/mille trois cent uniè- : :
 mes.....: 37/1.301.-:

Sixième étage en retrait :

Appartement F 6, quatre-vingts/mil-:
 le trois cent unièmes.....: 80/1.301.-
 Appartement G 6, cinquante-six/mil-:
 le trois cent unièmes.....: 56/1.301.-
 Appartement H 6, cent trois/mille :
 trois cent unièmes.....: 103/1.301.-

ou suivant variante :

Appartement F 6, quatre-vingts/mil-:
 le trois cent unièmes.....: 80/1.301.-:
 Appartement G 6, cin- : :
 quante-six/mille trois cent : :
 unièmes.....: 56/1.301.-:
 Appartement i 6, soi- : :
 xante-six/mille trois cent : :
 unièmes.....: 66/1.301.-:
 Studio J 6, trente-sept: :
 mille trois cent unièmes.....: 37/1.301.-:

Septième étage en retrait :

Appartement o, cinquante-sept/mille:
 trois cent unièmes.....: 57/1.301.-
 Appartement Q, quarante-neuf/mille :
 trois cent unièmes.....: 49/1.301.-
 Studio P, trente-sept/mille trois :
 cent unièmes.....: 37/1.301.-

TOTAL : mille trois cent un/mille :
 trois cent unièmes.....: 1.301/1.301.-

A L'ENTITE " GARAGES " :

Ces parties communes sont divisées en mille cinq
 cent septante-deux/mille cinq cent septante-deuxièmes qui
 sont répartis entre les emplacements garages comme suit :

Niveau du sous-sol : 26.

Côté rue du Méry :

A chacun des vingt-trois emplacements simples, douze
 /mille cinq cent septante deuxièmes, soit pour les vingt-
 trois emplacements, deux cent septante-six/mille cinq
 cent septante-deuxièmes.....: 276/1.572.-

A chacun des trois emplacements :
 doubles, vingt/mille cinq cent septante-:
 deuxièmes, soit pour les trois emplace- :
 ments, soixante/mille cinq cent septante:
 -deuxièmes.....: 60/1.572.-

Côté rue des Carmes :

A chacun des vingt-cinq emplacements
simples, douze/mille cinq cent septante-
deuxièmes, soit pour les vingt-cinq em-
placements, trois cents/mille cinq cent
septante-deuxièmes..... 300/1.572.-

A chacun des trois emplacements :
doubles, vingt/mille cinq cent septante-
deuxièmes, soit pour les trois emplace-
ments, soixante/mille cinq cent septante-
deuxièmes..... 60/1.572.-

Niveau du premier étage :Côté rue du Méry :

A chacun des dix-neuf emplacements :
simples, douze/mille cinq cent septante-
deuxièmes, soit pour les dix-neuf empla-
cements, deux cent vingt-huit/mille cinq
cent septante-deuxièmes..... 228/1.572.-

A chacun des onze emplacements dou-
bles, vingt/mille cinq cent septante-
deuxièmes, soit pour les onze emplace-
ments, deux cent vingt/mille cinq cent
septante-deuxièmes..... 220/1.572.-

Côté rue des Carmes :

A chacun des dix-neuf emplacements :
simples, douze/mille cinq cent septante-
deuxièmes, soit pour les dix-neuf empla-
cements, deux cent vingt-huit/mille cinq
cent septante-deuxièmes..... 228/1.572.-

A chacun des dix emplacements dou-
bles, vingt/mille cinq cent septante-
deuxièmes, soit pour les dix emplacements:
deux cents/mille cinq cent septante-deu-
xièmes..... 200/1.572.-

TOTAL des cent treize emplacements :
mille cinq cent septante-deux/mille cinq
cent septante-deuxièmes..... 1.572/1.572.-

A L'ENTITE " MAGASINS " de la rue du Méry :

Ces parties communes spéciales sont divisées en
huit cent cinquante-huit/huit cent cinquante-huitièmes,
ci..... 858/858.-

En cas de vision, les différents locaux commerciaux
se verront attribuer autant de huit cent cinquante-hui-
tièmes que de dix-millièmes dans les parties communes gé-
nérales.

A L'ENTITE " MAGASINS " de la rue des Carmes :

Ces parties communes spéciales sont divisées en
huit cent trente-quatre/huit cent trente-quatrièmes,
ci..... 834/834.-

En cas de^{di}vision, les différents locaux commerciaux se verront attribuer autant de huit cent trente-quatrièmes que de dix millièmes dans les parties communes générales.

R E C A P I T U L A T I O N

RESIDENCE NANTERRE :

Parties communes générales :

Appartement A, quatre-vingt-quatre/dix millièmes.
 Appartement C, quatre-vingt-trois/dix millièmes.
 Studio B, trente-neuf/dix millièmes.
 Appartement A 6, quatre-vingt-quatre/dix millièmes.
 Appartement C 6, quatre-vingt-trois/dix millièmes.
 Studio B 6, trente-neuf/dix millièmes.
 Appartement K, soixante-trois/dix millièmes.
 Appartement L, soixante-deux/dix millièmes.

Parties communes spéciales :

Appartement A, quatre-vingt-quatre/mille cent cinquante-cinquièmes.
 Appartement C, quatre-vingt-trois/mille cent cinquante-cinquièmes.
 Studio B, trente-neuf/mille cent cinquante-cinquièmes.
 Appartement A 6, quatre-vingt-quatre/mille cent cinquante-cinquièmes.
 Appartement C 6, quatre-vingt-trois/mille cent cinquante-cinquièmes.
 Studio B 6, trente-neuf/mille cent cinquante-cinquièmes.
 Appartement K, soixante-trois/mille cent cinquante-cinquièmes.
 Appartement L, soixante-deux/mille cent cinquante-cinquièmes.

RESIDENCE COLOMBES :

Parties communes générales :

Appartement D, septante-sept/dix millièmes.
 Appartement E, septante-sept/dix millièmes.
 Appartement D 6, septante-sept/dix millièmes.
 Appartement E 6, septante-sept/dix millièmes.
 Appartement M, trente-trois/dix millièmes.
 Appartement N, trente-trois/dix millièmes.

Parties communes spéciales :

Appartement D, septante-sept/huit cent trente-sixièmes.
 Appartement E, septante-sept/huit cent trente-sixièmes.

Appartement D 6, septante-sept/huit cent trente-sixièmes.

Appartement E 6, septante-sept/huit cent trente-sixièmes.

Appartement M, trente-trois/huit cent trente sixièmes.

Appartement N, trente-trois/huit cent trente-sixièmes.

RESIDENCE PUTEAUX :

Parties communes générales :

Appartement F, quatre-vingt-sept/dix millièmes.

Appartement G, soixante-deux/dix millièmes.

Appartement i, quatre-vingt-quatre/dix millièmes.

Appartement H, cent dix-huit/dix millièmes.

Studio J (variante), trente-quatre/dix millièmes.

Appartement F 6, quatre-vingt-sept/dix millièmes.

Appartement G 6, soixante-deux/dix millièmes.

Appartement H 6, cent dix-huit/dix millièmes.

Studio J 6 (variante), trente-quatre/dix millièmes.

Appartement o, cinquante-neuf/dix millièmes.

Appartement Q, soixante-cinq/dix millièmes.

Studio P, trente-quatre/dix millièmes.

Parties communes spéciales :

Appartement F, quatre-vingt-sept/mille quatre cent cinquante-neuvièmes.

Appartement G, soixante-deux/mille quatre cent cinquante-neuvièmes.

Appartement i, quatre-vingt-quatre/mille quatre cent cinquante-neuvièmes.

Appartement H, cent dix-huit/mille quatre cent cinquante-neuvièmes.

Studio J (variante), trente-quatre/mille quatre cent cinquante-neuvièmes.

Appartement F 6, quatre-vingt-sept/mille quatre cent cinquante-neuvièmes.

Appartement G 6, soixante-deux/mille quatre cent cinquante-neuvièmes.

Appartement H 6, cent dix-huit/mille quatre cent cinquante-neuvièmes.

Studio J 6 (variante), trente-quatre/mille quatre cent cinquante-neuvièmes.

Appartement o, cinquante-neuf/mille quatre cent cinquante-neuvièmes.

Appartement Q, soixante-cinq/mille quatre cent cinquante-neuvièmes.

Studio P, trente-quatre/mille quatre cent cinquante-neuvièmes.

RESIDENCE MEUDON :Parties communes générales :

Appartement A, quatre-vingt-trois/dix millièmes.
 Appartement C, quatre-vingt-trois/dix millièmes.
 Studio B, trente-neuf/dix millièmes.
 Appartement A 6, quatre-vingt-trois/dix millièmes.
 Appartement C 6, quatre-vingt-trois/dix millièmes.
 Studio B 6, trente-neuf/dix millièmes.
 Appartement K, soixante-deux/dix millièmes.
 Appartement L, soixante-deux/dix millièmes.

Parties communes spéciales :

Appartement A, quatre-vingt-trois/mille cent quarante-neuvièmes.
 Appartement C, quatre-vingt-trois/mille cent quarante-neuvièmes.
 Studio B, trente-neuf/mille cent quarante-neuvièmes.
 Appartement A 6, quatre-vingt-trois/mille cent quarante-neuvièmes.
 Appartement C 6, quatre-vingt-trois/mille cent quarante-neuvièmes.
 Studio B 6, trente-neuf/mille cent quarante-neuvièmes.
 Appartement K, soixante-deux/mille cent quarante-neuvièmes.
 Appartement L, soixante-deux/mille cent quarante-neuvièmes.

RESIDENCE CLICHY :Parties communes générales :

Appartement D, septante-sept/dix millièmes.
 Appartement E, septante-sept/dix millièmes.
 Appartement D 6, septante-sept/dix millièmes.
 Appartement E 6, septante-sept/dix millièmes.
 Studio M, trente-trois/dix millièmes.
 Studio N, trente-trois/dix millièmes.

Parties communes spéciales :

Appartement D, septante-sept/huit cent trente-sixièmes.
 Appartement E, septante-sept/huit cent trente-sixièmes.
 Appartement D 6, septante-sept/huit cent trente-sixièmes.
 Appartement E 6, septante-sept/huit cent trente-sixièmes.
 Studio M, trente-trois/huit cent trente-sixièmes.
 Studio N, trente-trois/huit cent trente-sixièmes.

RESIDENCE CHARENTON :Parties communes générales :

Appartement F, quatre-vingts/dix millièmes.
 Appartement G, cinquante-six/dix millièmes.
 Appartement i, soixante-six/dix millièmes.
 Appartement H, cent trois/dix millièmes.
 Studio J (variante), trente-sept/dix millièmes.
 Appartement F 6, quatre-vingts/dix millièmes.
 Appartement G 6, cinquante-six/dix millièmes.
 Appartement H 6, cent trois/dix millièmes.
 Studio J 6 (variante), trente-sept/dix millièmes.
 Appartement o, cinquante-sept/dix millièmes.
 Appartement Q, quarante-neuf/dix millièmes.
 Studio P, trente-sept/dix millièmes.

Parties communes spéciales :

Appartement F, quatre-vingts/mille trois cent uniè-
mes.
 Appartement G, cinquante-six/mille trois cent uniè-
mes.
 Appartement i, soixante-six/mille trois cent uniè-
mes.
 Appartement H, cent trois/mille trois cent unièmes.
 Studio J (variante), trente-sept/mille trois cent
unièmes.
 Appartement F 6, quatre-vingts/mille trois cent
unièmes.
 Appartement G 6, cinquante-six/mille trois cent
unièmes.
 Appartement H 6, cent trois/mille trois cent uniè-
mes.
 Studio J 6 (variante), trente-sept/mille trois cent
unièmes.
 Appartement o, cinquante-sept/mille trois cent
unièmes.
 Appartement Q, quarante-neuf/mille trois cent uniè-
mes
 Studio P, trente-sept/mille trois cent unièmes.

ENTITE "GARAGES" :Parties communes générales :

Chaque emplacement simple, douze/dix millièmes.
 Chaque emplacement double, vingt/dix millièmes.

Parties communes spéciales :

Chaque emplacement simple, douze/mille cinq cent sep-
tante-deuxièmes.
 Chaque emplacement double, vingt/mille cinq cent sep-
tante-deuxièmes.

ENTITE " MAGASINS " de la rue du Méry :Parties communes générales :

Huit cent cinquante-huit/dix millièmes.

Parties communes spéciales :

Huit cent cinquante-huit/huit cent cinquante-huitièmes.

ENTITE " MAGASINS " de la rue des Carmes :Parties communes générales :

Huit cent trente-quatre/dix millièmes.

Parties communes spéciales :

Huit cent trente-quatre/huit cent trente-quatrièmes.

CHAPITRE IV.- PARTIES PRIVATIVES.-SECTION A.- DEFINITION.

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 de ses dépendances privatives, à l'intérieur de ceux-ci, tels : les planchers, parquets, carrelages et autres revêtements avec leur chape éventuelle; le revêtement des murs et plafonnages avec leur décoration, les murs et cloisons intérieurs, la mitoyenneté des murs intérieurs séparant les biens privatifs entre eux ou d'avec les parties communes : les portes palières et les portes intérieures, les fenêtres comprenant les châssis, les vitres, les volets et persiennes, les terrasses et balcons avec leur garde-corps métallique; les installations sanitaires, les installations de chauffage intérieures à chaque bien privatif; les installations électriques, d'eau, ainsi que toutes les conduites à l'intérieur des biens privatifs et à leur usage exclusif, l'ouvre-porte intérieur, les compteurs et décompteurs privés.

B. Tous 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 indiquant les noms et professions des occupants; toutes les canalisations à usage exclusif depuis les compteurs.

En général, sont privatifs tous les éléments 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 étant exemplatives et nullement limitatives.

SECTION B.- STATUT DES PARTIES PRIVATIVES.-

1. En principe, les propriétaires disposent et jouissent de leurs biens avec tous les droits, attributs et obligations attachés à la propriété, mais dans les limites tracées ci-après.

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

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

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux hoses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires intéressés, statuant dans les conditions stipulées par le Chapitre X, paragraphe A, du présent acte de base, sauf toutefois s'il s'agit de la réunion de lots privatifs joignants appartenant à un même propriétaire, laquelle est soumise aux dispositions du Chapitre II, section B, cinquièmement ci-avant.

Il est interdit de modifier l'emplacement des radiateurs et la surface de chauffe sans l'approbation à la majorité simple de l'assemblée générale des copropriétaires, et, après avis de l'architecte ou du technicien en chauffage désigné par l'assemblée générale des copropriétaires.

2. 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 des copropriétaires statuant dans les conditions prévues par le Chapitre X, paragraphe A, du présent acte de base et, en outre, s'il s'agit de l'architecture des façades à rue, avec l'accord des architectes auteurs des plans ou, à leur défaut, d'un architecte désigné par l'assemblée générale des copropriétaires.

Si des propriétaires négligent d'effectuer les travaux nécessaires à leurs propriétés et exposent par leur inaction les autres propriétaires, le syndic aura tous pouvoirs pour faire procéder d'office aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privés, après un préavis lui adressé par lettre recommandée et resté sans effet pendant trente jours.

3. Les caves suivront nécessairement le sort du lot auquel elles sont rattachées. Elles ne peuvent être cédées en propriété ou en jouissance que d'un lot à un autre lot.

CHAPITRE V.- MISE EN COPROPRIETE DES TERRAINS D'ASSIETTE DU COMPLEXE - RENONCIATION AU DROIT D'ACCESSION - ENGAGEMENT DE VENDRE.-

, comparants d'autre part, ont déclaré marquer leur accord sur l'ensemble du programme de construction envisagé par la société :

En conséquence, les comparants d'autre part, déclarent, par les présentes, renoncer purement et simplement au profit de la société : , qui accepte, au droit d'accession leur revenant en vertu des articles 546, 551, 552, 553 du Code civil, sur les constructions et ouvrages dépendant du futur complexe immobilier que ladite société a l'intention de faire édifier sur l'ensemble des terrains prédécrits et appartenant pour partie aux comparants risent expressément à construire à ses frais, risques et périls, sous sa seule et entière responsabilité et sans garantie quant à la mitoyenneté, sur les terrains prédécrits leur appartenant, en lieu et place des constructions éventuellement existantes, le complexe immobilier dont s'agit.

L'intention de la société comparante d'une part, est que le complexe immobilier à édifier par elle soit soumis au régime de la division horizontale de la propriété et de l'indivision forcée, en vue de réalisations ultérieures.

Afin de permettre la réalisation du projet de et en plein accord avec elle, les comparants d'autre part déclarent placer les terrains prédécrits et leur appartenant sous le régime de l'indivision forcée en vue de les affecter à titre de parties communes générales à tout l'ensemble immobilier à édifier, dans les conditions prévues au présent statut immobilier.

En conséquence, les comparants d'autre part, prennent, tant pour eux que pour leurs ayants-cause, l'engagement de vendre aux futurs acquéreurs des lots privatifs dans le complexe à édifier, les quotités afférentes à ceux-ci, en vertu du statut immobilier, dans leurs terrains prédécrits.

A cet effet, Monsieur Jean et la Société , représentée comme dit est, déclarent constituer irrévocablement comme mandataires spéciaux :

Avec pouvoir d'agir séparément ou conjointement, et avec pouvoir de substitution, à l'effet de, pour eux, en leur nom :

VENDRE à telles personnes, moyennant les prix, charges, clauses et conditions que les mandataires aviseront, en tout ou en partie, en bloc ou par quotités indivises, les terrains prédésignés leur appartenant respectivement, sis à LIEGE, rue des Carmes, 9, cadastré section A, sous le numéro 1646 C, pour une contenance de deux mille quarante-cinq mètres carrés et rue du Méry, 10, cadastré Section A, sous le numéro 1645/V3, pour une contenance de quatre-vingt-quatre mètres carrés et constituant une partie de l'assiette du futur complexe immobilier à ériger par

Faire toutes déclarations et notamment relatives à l'origine de propriété et à la situation hypothécaire; stipuler toutes conditions et servitudes; fixer l'époque d'entrée en jouissance et celle du paiement du prix, recevoir les prix en principal, intérêts et accessoires, en donner quittance avec ou sans subrogation; accepter des acquéreurs toutes garanties mobilières ou immobilières.

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

CONCLURE tous arrangements, transiger, compromettre; au cas où une ou plusieurs opérations précitées auraient été faites par porte-fort, ratifier celles-ci.

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

CHAPITRE VI.- REGLES RELATIVES A LA VENTE DES LOTS PRIVATIFS DEPENDANT DU FUTUR COMPLEXE IMMOBILIER.

L'ensemble immobilier, objet du présent acte de base, est destiné à être vendu par lots privés, chacun de ceux-ci possédant une quote-part dans les parties communes générales à l'ensemble, dont une quotité des terrains d'assise, appartenant aux comparants d'une part et d'autre part, ainsi qu'une quote-part dans les parties communes spéciales qui y sont affectées.

La société procédera à la vente des lots privés, soit sur plan, soit en cours de construction, soit construits.

1) La vente sera conclue et constatée au moment de la signature entre parties d'une convention sous seing privé préalable à la passation de l'acte notarié, qui contiendra, outre les stipulations habituelles en la ma-

tière, celles rendues obligatoires par toutes dispositions et réglementations légales en vigueur et à laquelle seront annexés les documents dont la loi prescrit la remise à l'acquéreur.

2) Etant donné le caractère indivisible de la construction et le fait que l'exécution intégrale intéresse la masse des copropriétaires, aucun futur propriétaire ne pourra, de sa seule autorité, résilier le contrat conclu entre lui et qui se reconnaît responsable envers les autres copropriétaires de la défaillance de ses co-contractants.

3) Si le lot est vendu entièrement construit et parachevé (c'est-à-dire en état d'habitabilité et avec jouissance suffisante des parties communes) ou si le lot est vendu à usage commercial ou professionnel exclusif, la vente se fera suivant les règles habituelles en la matière et les stipulations particulières du cahier des clauses et conditions générales dont question ci-dessous, dans la mesure où ces stipulations ne s'appliquent pas uniquement aux lots résidentiels ou à usage mixte d'habitation et d'exercice d'une profession, vendus sur plan ou en voie de construction.

Dans ce cas, l'acquéreur paiera le prix suivant les modalités convenues.

4) Si la vente porte sur un bien à usage résidentiel ou à usage mixte d'habitation et d'exercice d'une profession, elle sera régie par les dispositions découlant du présent titre, de toutes les règles du Code civil concernant la vente, ainsi que des prescriptions de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un, réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction.

Ces dispositions sont reprises dans un document appelé " Cahier des clauses et conditions générales régissant la vente des lots privatifs dépendant du Complexe immobilier en voie d'édification à LIEGE, à front de la rue du Méry, 10 et de la rue des Carmes, 7 et 9 "; ce cahier demeurera ci-annexé, après avoir été certifié véritable, signé " ne varietur " par les comparants et revêtu de la mention d'annexe par Nous, Notaires; il sera enregistré avec les présentes dont il fait partie intégrante et avec lesquelles il sera transcrit.

Un exemplaire de ce cahier sera remis aux candidats acquéreurs, avec les autres documents exigés par la loi, dans le délai prévu par celle-ci. Tout acquéreur devra, dans l'acte de vente le concernant, déclarer en avoir pleine connaissance, reconnaître en posséder un exemplaire et s'engager à en respecter toutes les stipulations comme si elles étaient reproduites audit acte.

5. Outre le prix ou la partie de celui-ci exigible lors de la signature de l'acte de vente notarié, l'acquéreur paiera la quote-part lui incombant dans les frais de

l'acte de base, ainsi que les frais de l'acte notarié, calculés notamment sur base du tarif légal des honoraires et les droits d'enregistrement sur la valeur des quotités de terrain faisant partie du lot vendu.

Il supportera, en outre, la Taxe sur la Valeur Ajoutée sur les factures qui seront dressées par et portant sur l'intégralité des travaux.

En cas de vente d'un lot privatif postérieurement au trente et un décembre de l'année suivant celle au cours de laquelle ce lot aura été pour la première fois imposé au précompte immobilier, la Taxe sur la Valeur Ajoutée ne sera plus due et les frais dus sur l'acte notarié seront ceux d'une mutation normale d'immeuble bâti, comprenant notamment le paiement du droit d'enregistrement sur la totalité du prix et des charges.

6. La taxe de bâtisse qui sera enrôlée par la Ville de Liège sera considérée comme une obligation personnelle à charge des futurs propriétaires des biens privés et supportée par chacun d'eux sur la base qui résulte des dispositions réglementaires, ou, à défaut, en proportion de ses droits dans les parties communes générales.

CHAPITRE VII.- SERVITUDES.- OBLIGATIONS DIVERSES.-

La réalisation de l'ensemble immobilier à ériger par SOLICO est susceptible d'entraîner l'existence de divers états de fait qui, par la division en entités et en propriétés privatives distinctes, seront générateurs de servitudes de père de famille, de servitudes conventionnelles créées par le présent acte ou d'obligations diverses à charge des occupants.

A. SERVITUDES DU PERE DE FAMILLE :

Dans cette catégorie, il faut ranger à titre exemplatif :

1° Les servitudes de vue et de surplomb qui pourraient exister d'une entité sur une autre ou d'un bien privatif sur un autre, ou des propriétés privées sur la copropriété (ou vice-versa).

2° L'existence ou le passage à travers les propriétés privées ou des parties communes de canalisations et conduits de toute nature, de gaines de ventilation, gaines à ordures et caetera...

3° L'existence de toute tuyauterie et notamment les chutes et descentes d'eaux pluviales, d'égouts, d'eaux usées et caetera...

4° Et en général, l'existence dans les parties communes, et dans les parties privatives, de tous appareillages ou services communs, ainsi que de toutes situations dérivant de la copropriété ou de la vie en commun et grevant les parties communes ou les lots privés.

B. SERVITUDES CONVENTIONNELLES :

1° La publicité par voie d'enseignes lumineuses ou non, tant extérieures qu'intérieures, est autorisée à titre de servitude réelle et perpétuelle au profit des locaux commerciaux du rez-de-chaussée et grevant les façades du Complexe.

S'il s'agit d'enseignes extérieures, elles pourront être placées, soit sur les vitrines à rue, soit sur la façade même, sur le linteau entre le rez-de-chaussée et le premier étage, le tout dans les limites tracées par le règlement général de copropriété.

Tous les frais, taxes, impositions, frais d'assurances auxquels donneront lieu ces enseignes seront à la charge exclusive du propriétaire ou exploitant.

2° Les deux conciergeries, situées au deuxième étage l'une dans la RESIDENCE PUTEAUX, l'autre dans la RESIDENCE CHARENTON, sont affectées toutes deux à l'ensemble du Complexe et, à ce titre, considérées comme parties communes générales.

Il s'ensuit que tous les frais des deux conciergeries, de même que toutes les dépenses d'entretien, réparations, réfections, reconstruction des locaux y affectés, avec tous leurs équipements, seront supportés par l'ensemble des copropriétaires du complexe, proportionnellement à leurs droits dans la copropriété générale.

Il est toutefois stipulé que la concierge affectée à la partie du complexe située rue du Méry sera logée dans la RESIDENCE PUTEAUX et que la concierge affectée à la partie du complexe située rue des Carmes sera logée dans la RESIDENCE CHARENTON.

3° Une servitude au profit de l'entité " GARAGES " et des entités " MAGASINS " est créée à charge des appartements du deuxième étage donnant sur la toiture couvrant les constructions desdites entités édifiées en annexe sur l'aire centrale du Complexe pour permettre l'accès à cette toiture, en vue de l'entretien, du nettoyage et de tous autres travaux à y effectuer.

4° Une servitude est également créée au profit des lots résidentiels pourvus d'une cave à charge de l'entité " GARAGES " en sous-sol, pour permettre l'accès aux dites caves privatives en sous-sol qui sont situées respectivement dans la RESIDENCE PUTEAUX pour les trois immeubles résidentiels de la rue du Méry et dans la RESIDENCE CHARENTON pour les trois immeubles résidentiels situés à front de la rue des Carmes.

5° Toutes les caves et autres locaux privés en sous-sol, tous les dégagements, couloirs, aires de manoeuvre devront nécessairement servir d'abri en cas de nécessité.

6° L'usage des ascenseurs et cages d'escaliers est réservé uniquement aux occupants résidentiels, à l'exclu-

sion, par conséquent, des occupants du parking qui n'habitent pas l'immeuble. A titre de servitude, il est toutefois stipulé que les usagers du parking pourront utiliser les cages d'escaliers des entités résidentielles, mais uniquement en cas de force majeure, tel qu'incendie. Toute infraction à la présente disposition autorise le gérant à expulser le contrevenant.

7° Une servitude est créée à charge du rez-de-chaussée commercial situé dans la partie située sous la RESIDENCE PUTEAUX au profit de la copropriété, pour permettre l'accès par la trappe aménagée à cet effet, à la cave cabine Haute Tension, pour permettre le remplacement du transformateur ou tous autres travaux.

8° Une servitude est créée à charge de l'entité " GARAGES " au profit des entités résidentielles et au besoin des entités " MAGASINS " pour permettre d'accéder aux compteurs d'électricité particuliers résidentiels situés au premier étage du parking ainsi qu'à l'armoire des compteurs de gaz pour les chaufferies, située sur la toiture centrale du Complexe et également pour permettre le passage à travers le parking des conduites de gaz.

C. OBLIGATIONS DIVERSES.

1° D'une manière générale, chaque propriétaire ou occupant d'un bien privé aura l'obligation de laisser effectuer aux parties communes, notamment celles traversant les biens privés ou accessibles par ceux-ci, tous travaux d'entretien, de réparation et de remplacement, sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef. Sauf cas d'urgence, l'occupant sera prévenu vingt-quatre heures d'avance. Dans la mesure du possible, aucun travail de ce genre ne sera effectué les samedis et dimanches ni du premier juillet au trente et un août. Tous dégâts occasionnés aux biens privés seront réparés aux frais de la copropriété.

Au sujet de ce qui précède, les précisions suivantes sont édictées :

Les copropriétaires donnent - et au besoin ceci constitue un mandat contractuel - au syndic le libre accès à leur propriété occupée ou non, mais seulement pour lui permettre d'examiner l'état des choses communes et de prendre des mesures d'intérêts communs et étant bien entendu qu'il n'a pas le droit de déranger constamment et intempestivement les occupants.

En cas de nécessité absolue ou d'urgence, le syndic pourra pénétrer dans les appartements, en l'absence de l'occupant, à charge de justifier à celui-ci de la raison de cette action et de lui faire rapport de tout par écrit.

Tous les copropriétaires et occupants devront supporter les échafaudages nécessaires pour la réfection de la peinture et crépissage des façades, la réparation

des toitures, terrasses et caetera...

De même, les copropriétaires doivent donner libre accès à leurs locaux privatifs, sans indemnité, aux architectes ou entrepreneurs et exécutants des réparations et travaux nécessaires aux choses communes ou privatives appartenant à d'autres copropriétaires, même si ces travaux durent plus de quarante jours.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité toutes les réparations aux choses qui seront dé-cidées d'après les règles qui précèdent.

Les hommes de métier pourront avoir accès dans les parties où devront s'exécuter lesdits travaux et les matériaux à mettre en oeuvre pourront, pendant toute cette période, être transportés dans les parties communes de l'ensemble immobilier.

S'il s'agit de travaux d'une certaine importance le syndic pourra exiger le placement d'un monte-charge extérieur avec accès des ouvriers par échelle et tour.

De même, pendant toute la durée des travaux de la construction du complexe, les copropriétaires devront également supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs au cours des travaux de parachèvement des parties communes ou autres parties privatives.

2° se réserve expressément jusqu'à l'agrée-tion définitive des parties communes générales, le droit de donner éventuellement à bail emphytéotique, un local situé en sous-sol du complexe, dépendant des parties communes ou des locaux réservés par aux Pouvoirs Publics ou à toute autre société d'intérêt public ou privé, pour l'installation de tous services de distribution au profit du Complexe. Tous les futurs acquéreurs de biens privés devront supporter les conséquences éventuelles de cette concession et, par le fait de leur acquisition, seront censés l'avoir ratifiée et avoir donné tous pouvoirs à pour les représenter valablement à la conclusion du contrat.

CHAPITRE VIII.- RESERVE DE MITOYENNETE.

se réserve le droit exclusif de percevoir à l'avenir la créance afférente à la cession ou l'utilisation de la mitoyenneté des murs à édifier à cheval sur les limites séparant les terrains d'assiette de l'ensemble des fonds limitrophes.

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

En conséquence, aura le droit de procéder

seule au mesurage, à l'estimation et au transfert de ces mitoyennetés, d'en percevoir le coût et d'en délivrer quittance.

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

La réserve faite ci-dessus par S étant celle d'un simple droit de créance, SOLICO ne pourra jamais être tenue de supporter à l'avenir les frais de protection, d'entretien, de réparation ou de reconstruction des murs et pignons mitoyens, ni même de participer à ces travaux, sous quelque forme que ce soit ou de supporter une responsabilité quelconque découlant du droit de mitoyenneté. Tous ces frais et responsabilités incomberont exclusivement à la copropriété.

CHAPITRE IX. - RENONCIATION AU DROIT D'ACCESSION. -

Tous les copropriétaires du futur complexe immobilier devront affirmer leur parfait accord pour se céder mutuellement et réciproquement leur droit d'accession immobilière.

Ce droit vise tout ce qui ne se rapporte pas, pour chacun des propriétaires, aux appartements, studios, emplacements-parking ou autres locaux dont il se réserve ou acquiert la propriété privative, et aux quotités afférentes à ces biens dans les parties communes générales et/ou spéciales du Complexe.

Cette renonciation entraîne, par voie de conséquence, la division du complexe en parties communes ou d'usage général et en parties privatives.

La cession dont il s'agit, indispensable pour donner à l'immeuble sa base légale, est faite à titre onéreux moyennant cession réciproque du droit des autres propriétaires.

CHAPITRE X. - REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

Dans le but de déterminer les règles relatives à la division de l'ensemble immobilier, à la détermination et à l'étendue des droits respectifs des copropriétaires, tant privativement qu'indivisément, à l'administration, la conservation, l'usage, la jouissance et la reconstruction éventuelle de tout ou partie dudit ensemble immobilier, ainsi qu'à la vie en commun, a été établi le règlement général de copropriété qui est annexé au présent acte.

Par le seul fait de l'acquisition ou de l'usage d'un

bien privatif, les propriétaires, usufruitiers, usagers, leurs ayants-droit et ayants-cause auront l'obligation de se conformer à toutes ses clauses et conditions.

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

A. STATUT REEL :

Ses stipulations et les servitudes qui peuvent en découler sont opposables à tous par la transcription qui en sera faite à la Conservation des Hypothèques. Elles ne sont susceptibles de modifications que par décision de l'assemblée générale de tous les copropriétaires du complexe ou de l'entité spécialement ou exclusivement intéressée, réunissant au moins les deux/tiers des quotités en copropriété intéressées et statuant à la majorité des deux/tiers des voix. *comb. avec l'art 7 3^e al p. 5*

B. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

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

Ce règlement d'ordre intérieur sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront, par la suite, titulaires d'un droit de propriété, d'usufruit ou de jouissance sur une partie quelconque du complexe.

Sauf exception, il n'est susceptible de modifications que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires réunissant les deux/tiers des quotités en copropriété et statuant à la majorité simple.

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

ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes, les comparants font élection de domicile en leur demeure et siège social respectifs.

DONT ACTE.

Fait et passé à LIEGE, en l'étude de Maître Boulevard d'Avroy, 15.

Et après lecture faite, les comparants et le notaire ont signé.

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

TABLE DES MATIERES

EXPOSE GENERAL

Article 1.

TITRE 1.- Statut réel du complexe.

Chapitre 1.- Administration du complexe.

Article 2.- Administration du Complexe.

A.- Assemblées générales.

Article 3.- Divers types d'assemblées.

Article 4.- Convocations.

Article 5.- Composition et tenue de l'assemblée -
Procès-verbaux.

Article 6.- Quorum des présences. 50%

Article 7.- Voix - Majorités. $\frac{2}{3}$ de l'assemblée et Majorité de $\frac{1}{3}$ des présents.

Article 8.- Pouvoirs extraordinaires.

B.- Conseil de gérance.

Article 9

C.- Syndic.

Article 10.- Nomination, révocation, démission, rémunération.

Article 11.- Mission du syndic.

Article 12.- Mandat du syndic.

D.- Concierge.

Article 13.- Statut

Article 14.- Répartition charges conciergeries.

Chapitre II.- Charges et recettes communes.

Section 1.- Charges communes générales et spéciales.

Article 15.- Définition.

Article 16.- Enumération.

Section 2.- Chauffage - eau chaude - fluides - impôts.

Article 17.- Frais chauffage.

Article 18.- Eau chaude.

Article 19.- Consommations privées.

Article 20.- Répartition des charges d'impôts.

Article 20bis.- Téléphone.

Section 3.- Réparations.

Article 21.-

Article 22.- Réparations urgentes.

Article 23.- Réparations indispensables mais non urgentes et travaux d'entretien courant.

Article 24.- Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconque.

Article 25.-

Section 4.- De la responsabilité en général - Assurance et reconstruction.

Article 26.- De la responsabilité en général.

Article 27.- De la renonciation réciproque au recours en matière de communication d'incendie.

Article 28.- Des risques et de leur couverture.

Article 29.- Assurance-incendie et reconstruction.

Article 30.- De la responsabilité civile - Tiers - Bris de glaces et dégâts des eaux.

Article 31.- Assurances "accidents de travail et autres".

Article 32.- Assurance couvrant l'utilisation des ascenseurs.

Article 33.- Assurance du mobilier - Locataires.

Article 33bis.- Garages.

Article 34.- Obligations des copropriétaires en matière d'assurances.

Article 35.- Cas d'un sinistre.

Article 36.- De l'utilisation des indemnités.

Article 37.- Des assurances supplémentaires.

Article 38.- Destruction de l'immeuble - Vétusté - Fin de l'indivision.

Article 39.- Charges des assurances.

Section 5 - Règlement des charges communes.

Article 40.- Relevés de comptes.

Article 41.- Caisses communes.

Article 42.- Fonds de réserve.

Article 42bis.- Indivision - Usufruit.

Article 43.- Mesures de contrainte.

Article 44.- Rapports avec les locataires.

Article 45.- Bonification d'intérêts ou indemnités au syndic.

Section 6.- Recettes communes.

Article 46.-

Section 7.- Mutation de biens privés.

Article 47.-

Chapitre III.- Destination des locaux privatifs.

Article 48.-

Chapitre IV.- Désaccord - Procédure - Recours.

Article 49.- Intervention du Conseil de Gérance.

Article 50.- Recours en Justice.

Article 51.- Arbitrage.

Titre II.- Règlement d'ordre intérieur.

Chapitre I.- Généralités.

Article 52.- Dispositions générales.

Chapitre 2.- Occupation.

Article 53.- Occupation des biens privés.

Article 54.- Aspect extérieur, harmonie de l'immeuble.

Article 55.- Publicité.

Article 56.- Animaux.

Article 57.- Usage des appareils communs.

Article 58.- Déménagements.

Article 59.- Charges administratives.

Article 60.- Ascenseurs.

Article 61.- Utilisation des parties communes.

Chapitre 3.- Dispositions concernant les garages.

Article 62.- Règles d'utilisation.

Chapitre 4.- Service des concierges.

Article 63.-

Chapitre 5.- Baux.

Article 64

REGLEMENT DE COPROPRIETE
DU COMPLEXE IMMOBILIER EN VOIE D'EDIFICATION A LIEGE ENTRE LA
RUE DU MERY, 10, ET LA RUE DES CARMES, 7 et 9.

EXPOSE GENERAL
 =====

ARTICLE UN. - Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577bis, paragraphe premier, du Code civil, et en exécution de ce qui est dit au Chapitre X de l'acte de base, la société SOLICO a établi, ainsi qu'il suit, le règlement général de copropriété du complexe dont s'agit.

Les dispositions contenues au règlement général de copropriété ne pourront être modifiées, ainsiqu'il est stipulé à l'acte de base, savoir :

A. Celles contenues, au STATUT REEL, formant le titre I ci-après, que par décision de l'assemblée générale de tous les copropriétaires du Complexe ou de l'entité spécialement et exclusivement intéressée, réunissant au moins les deux/tiers des quotités en copropriété dans les parties communes intéressées et statuant à la majorité des deux/tiers des voix.

B. Celles contenues au REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR formant le Titre II ci-après, que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires intéressés réunissant les deux/tiers des quotités en copropriété et statuant à la majorité simple, sauf les exceptions prévues ou à prévoir.

TITRE I. - STATUT REEL DU COMPLEXE.

CHAPITRE I. - ADMINISTRATION DU COMPLEXE.

ARTICLE DEUX. - Organes d'administration.

L'administration du complexe au sens le plus large appartient, en ce qui concerne les intérêts communs généraux, à l'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES et, pour ce qui concerne exclusivement les entités particulières, aux assemblées générales des copropriétaires de celles-ci.

Lesdites assemblées générales ou spéciales sont souveraines maîtresses de l'administration des indivisions qu'elles représentent, en tant qu'il s'agit des intérêts communs à celles-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 seul gérant-syndic, personne physique ou morale, dont le statut et les pouvoirs sont déterminés ci-dessous.

A. Assemblées générales :

ARTICLE TROIS. - Assemblée constitutive - Assemblée statutaire et assemblée générale extraordinaire.

1. A partir du moment où ont été agréés des lots pri-

vés possédant ensemble cinquante pour cent des quotités de la copropriété générale, aura le droit de convoquer une assemblée générale qui constatera l'entrée en communauté acquise dès ce moment.

L'ordre du jour devra notamment porter sur la désignation des membres du conseil de gérance - qui comprendra un président et huit assesseurs (un par entité résidentielle, un pour l'entité "garages", un pour les entités "magasins" choisis parmi les membres de l'assemblée) et un secrétaire qui peut être choisi en dehors de l'assemblée - et du ou des mandataires chargés de procéder au nom de la copropriété générale ou spéciale à l'agrégation des parties communes.

2. L'assemblée générale statutaire des copropriétaires du complexe se tient d'office chaque année, aux jour, heure et lieu fixés dans les convocations.

L'assemblée statutaire délibère notamment sur les nominations des membres du bureau (conseil de gérance), les comptes de gérance, le rapport du syndic, l'approbation des comptes et la décharge du syndic, les prévisions budgétaires, la fixation du fonds de réserve et son alimentation, les assurances, les réparations ou améliorations, les questions relatives aux concierges et les conflits entre les copropriétaires et la copropriété générale ou spéciale.

3. Les copropriétaires d'une entité particulière peuvent également se réunir en assemblées générales spéciales, dont le statut est identique, mutatis mutandis, pour ce qui concerne l'indivision intéressée, à celui de l'assemblée générale plénière; notamment, elles sont convoquées, se tiennent et délibèrent de la même manière. Tout ce qui concerne lesdites entités est de leur compétence. Le syndic du complexe y possède les mêmes prérogatives et obligations qu'à l'égard de l'assemblée générale des copropriétaires du Complexe.

4. En dehors de l'assemblée ordinaire, des assemblées générales extraordinaires - plénières ou particulières - peuvent être convoquées à la diligence du syndic ou du conseil de gérance, aussi souvent qu'il est nécessaire; elles doivent l'être en tout cas, lorsque la convocation est demandée par des copropriétaires possédant au moins un/ quart des parties communes générales ou de l'entité intéressée.

ARTICLE QUATRE.- Convocations.

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 lettres recommandées à la poste aux adresses connues des propriétaires ou par lettres missives remises contre accusé de réception.

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

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.

Les points à l'ordre du jour ne peuvent viser que ce qui concerne la copropriété.

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points de l'ordre du jour; toutes discussions sur d'autres objets ne pourraient être suivies d'une délibération ayant force obligatoire.

ARTICLE CINQ.- Composition et tenue de l'assemblée - Procès-verbaux.

A. Toute assemblée générale du complexe ou d'une entité particulière est constituée de tous les copropriétaires intéressés.

Ils y assisteront personnellement ou par mandataires. A l'exception du conjoint, des ascendants ou descendants d'un copropriétaire ou du syndic, 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.

Les enfants mineurs, les interdits et les aliénés colloqués seront de droit représentés par leurs représentants légaux; les femmes 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 représentées par leurs organes statutaires ou administratifs.

Les mandats devront être remis au syndic la veille de l'assemblée au plus tard et stipuler expressément s'ils sont généraux ou limités à certains objets déterminés : à défaut de cette stipulation, ils seront considérés comme inexistants.

Si le syndic n'est pas copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera avec une voix consultative et non délibérative. Toutefois, s'il reçoit mandat de copropriétaires n'assistant pas à l'assemblée, il sera tenu de les y représenter et d'y voter en leurs lieu et place selon les instructions données par les mandats.

Les copropriétaires indivis, de même que les nupropriétaires et usufruitiers d'un même bien, devront être convoqués, mais ne pourront voter séparément; ils devront se faire représenter par un mandataire unique, 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.

Le conseil de gérance, sans qu'il ait à motiver sa décision, peut s'opposer à la désignation d'une personne en qualité de mandataire.

La composition de l'assemblée est établie par la liste des présences, signée par les copropriétaires ou leurs mandataires, au début de la séance et à laquelle sont annexées les procurations.

B. Les délibérations des assemblées générales sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par le président, les assesseurs et le secrétaire.

Tout copropriétaire ou personne intéressée peut consulter ce registre ainsi que toutes archives de gestion et en prendre copie, sans déplacement, à l'endroit désigné par le conseil de gérance pour leur conservation et après en avoir fait la demande motivée au syndic.

Les décisions des assemblées générales seront portées à la connaissance des propriétaires absents ou non représentés, par les soins de la gérance.

Les décisions régulièrement prises lient tous les copropriétaires intéressés même absents ou opposants.

ARTICLE SIX. - Quorum des présences.

Sauf dispositions contraires 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 présence personnelle ou par représentation, la moitié au moins des copropriétaires possédant ensemble la moitié des quotités en copropriété de l'indivision générale ou de l'indivision particulière intéressée, selon le cas.

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

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.

Dans tous les cas, pour fixer le quorum, seront décomptés du total des quotités intéressées, celles appartenant à des indivisions ou à des nu-propriétaires et usufruitiers qui n'auront pas constitué le mandataire unique prévu par l'article cinq A/, ci-dessus. La présente disposition s'applique également aux cas visés par l'article un A, du présent règlement de copropriété.

ARTICLE SEPT. - Voix. - Majorités.

Les copropriétaires disposent d'autant de voix qu'ils ont de quotités dans les parties communes générales ou spéciales, suivant le cas.

A moins qu'il ne soit lui-même propriétaire, le syndic

ne pourra voter que comme mandataire de copropriétaires.

Nul ne pourra voter par lui-même ou comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur, dans la copropriété intéressée, à un/cinquième de l'ensemble des quotités en copropriété ou aux deux/cinquièmes du nombre des voix attachées aux quotités représentées.

Sauf stipulation d'une majorité spéciale, résultant de la loi ou du présent règlement général de copropriété, les décisions sont prises à la majorité simple des voix, valablement exprimées, étant précisé qu'il n'est pas tenu compte des abstentions, ainsi que des votes blancs ou nuls, pour le calcul de la majorité.

Dans tous les cas où une majorité spéciale est requise, les défaillants à la première assemblée seront considérés comme s'opposant à la proposition.

Par contre, ces défaillants seront considérés comme étant d'accord sur la proposition lors d'une seconde assemblée, sous la condition expresse que la deuxième convocation fasse mention spéciale de la présente disposition.

ARTICLE HUIT.- 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 aisés ou d'en augmenter la valeur et 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, partielle ou totale.

A ces fins, les décisions ne peuvent être prises qu'en observant les conditions de présence et de majorité prévues par le Chapitre X, paragraphe A, de l'acte de base. (p 70)

B.- Conseil de gérance :

ARTICLE NEUF.

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

Les membres du bureau sont élus pour un terme qui sera fixé par l'assemblée et sont toujours rééligibles.

Le conseil de gérance surveille la gestion du syndic, 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 six de ses membres sont présents et statue à la majorité simple, la voix du président étant prépondérante en cas de parité de voix.

En cas de nécessité, le conseil de gérance peut être appelé par le syndic à prendre toutes mesures utiles dans l'intérêt de la copropriété.

Il a, en outre, dans ses attributions, les mesures ur-

gentes à prendre pour assurer la police du complexe ainsi que la sécurité, notamment en matière d'incendie.

Le conseil de gérance convoque l'assemblée générale en cas de décès, démission, absence ou carence du syndic.

Il se réunit aussi souvent que de besoin; il doit se réunir chaque fois que le syndic ou deux de ses membres le demandent.

C.- Syndic :

ARTICLE DIX.- Nomination, révocation, démission, rémunération.

Il est fait appel par l'assemblée générale des copropriétaires du Complexe aux services d'un syndic, 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 rééligible.

Jusqu'à l'expiration de la deuxième année qui suivra celle au cours de laquelle la réception définitive des parties communes générales sera acquise, la gérance du complexe sera exercée par la société ou par toute personne désignée par elle.

L'assemblée générale aura toujours le droit, sauf dans le cas du premier syndic dont question à l'alinéa qui précède, de révoquer le syndic nommé par elle et de désigner la personne qui, suite à une décision prise par le conseil de gérance, remplacera le syndic, provisoirement ou définitivement, en cas d'absence ou de carence de celui-ci.

Le syndic peut démissionner, moyennant préavis de trois mois donné au conseil de gérance, par lettre recommandée.

Dans le cas de révocation ou de démission du syndic, 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 syndic est réminéré. Le montant de ses appointements est fixé par l'assemblée générale du Complexe et fait partie des charges communes générales à celui-ci.

ARTICLE ONZE.- Mission du syndic.

1.- Outre la tenue des comptes généraux et spéciaux, le syndic 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 gardiennat de l'ensemble et a tous les pouvoirs de police sur celui-ci.

3.- Il a donc dans ses attributions, notamment :

a)- l'exécution de tous travaux d'entretien ou autres dans les conditions prévues au présent règlement général; à cet effet, il commandera tous les ouvriers et travailleurs dont le concours sera nécessaire.

b)- l'engagement et le licenciement des concierges, des femmes d'ouvrages et autre personnel ou firme d'entretien.

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

d)- le bon entretien et le fonctionnement normal de tous les services communs, entr'autres :

- l'entretien constant des installations d'ascenseurs, de chauffage et de distribution d'eau chaude et froide;
- l'exécution sans retard des travaux urgents ou décidés par le conseil de gérance ou par l'assemblée générale;
- la surveillance des concierges;
- 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 lui présenter chaque trimestre.

f)- la répartition des charges communes entre les propriétaires ou occupants; la gestion des caisses communes et des fonds de réserve.

4.- Dans le cas où le syndic 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 syndic aura le droit de prendre toutes mesures qu'il estimera utiles à la tranquillité et à la bonne réputation de l'immeuble, après en avoir référé au conseil de gérance.

Si le contrevenant est un locataire, le syndic avant de prendre lesdites 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 syndic pourra agir personnellement.

ARTICLE DOUZE.- Mandat du syndic.

Par la signature de l'acte notarié de vente, les copropriétaires délèguent tous pouvoirs au syndic qui les représente pour exécuter leurs décisions, tant pour la gestion journalière que pour l'administration du complexe en général.

Le syndic représente donc vis-à-vis de quiconque, l'universalité des copropriétaires du complexe et ce, comme mandataire unique; il engage donc valablement tous les copropriétaires et/ou occupants même les absents et ceux qui se sont opposés à une décision de l'assemblée générale, régulièrement prise.

Le syndic représente la copropriété en justice, tant en demandant qu'en défendant. A cette fin, chacun des copropriétaires donne automatiquement, en signant les présentes, ou son acte d'acquisition, mandat irrévocable au syndic en fonction. Toutefois, le syndic ne pourra intenter une action

ou y défendre, si la valeur du litige dépassait cinquante mille francs, sans une décision préalable de l'assemblée générale intéressée prise à la majorité simple - la partie adverse ne pouvant cependant réclamer la justification de l'accomplissement de cette formalité.

D.- Concierges.

ARTICLE TREIZE.- Les concierges seront choisis par le syndic; toutefois, jusqu'à l'expiration de la deuxième année suivant l'entrée en communauté, les concierges sont choisis, engagés et congédiés souverainement et exclusivement par SOLICO.

Ils seront engagés au mois, sous la condition écrite de pouvoir toujours être congédiés par le syndic 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, à l'époque à convenir avec le syndic.

Leur salaire, payable par mois, sera fixé par l'assemblée générale et payé par le syndic. Ils bénéficieront, en outre, du logement, de l'éclairage, du chauffage et de la distribution d'eau chaude et froide gratuits, à titre d'avantages en nature.

Ils seront affiliés à la sécurité sociale et garantis pas assurance-loi contre les accidents du travail.

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

Le service des concierges est détaillé à l'article soixante-trois ci-après.

ARTICLE QUATORZE.- Les charges des deux conciergeries se répartissent entre tous les copropriétaires du complexe indistinctement au prorata des quotités que chacun possède dans l'indivision générale.

Conformément aux stipulations de l'acte de base, la concierge affectée à la partie du complexe située rue du Méry sera logée dans la RESIDENCE PUTEAUX et la concierge affectée à la partie du complexe située rue des Carmes sera logée dans la RESIDENCE CHARENTON.

CHAPITRE II.- CHARGES ET RECETTES COMMUNES.

Section 1.- Charges communes générales et spéciales.

ARTICLE QUINZE.- Définition.

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 des choses communes.

Elles sont divisées en charges communes générales et spéciales selon qu'elles incombent à la copropriété générale ou à des entités particulières ou encore à plusieurs lots privatifs. Sauf exception, elles sont réparties entre les copropriétaires des biens privatifs proportionnellement aux droits de chacun dans la copropriété générale et/ou spéciale ou de l'usage qui est fait des choses communes.

Dans le cas où un copropriétaire ou occupant augmenterait par son fait ou son utilisation les charges communes générales ou spéciales lui incombant normalement, le conseil de gérance aurait le droit de déterminer en dernier ressort, après avoir entendu l'intéressé sa quote-part d'intervention supplémentaire dans lesdites charges ou certaines d'entre elles.

REMARQUE : Il est expressément stipulé que les copropriétaires seront tenus de respecter les premiers contrats de fourniture de combustible et d'entretien souscrits par SOLICO.

ARTICLE SEIZE.- Enumération.

A titre exemplatif et sous réserve de ce qui est dit ci-après, sont rangées :

1. Parmi les charges communes générales à tous l'ensemble du complexe et réparties proportionnellement aux droits de chacun des copropriétaires dans la copropriété générale :

Les dépenses afférentes à l'utilisation, au nettoyage, à l'entretien, aux réparations et au renouvellement des choses et parties communes générales.

Les frais d'administration et de gérance, y compris les émoluments du syndic.

Toutes les dépenses des deux conciergeries : chauffage, eau, salaires, charges sociales, assurance-loi, etc...

Les dépenses de consommation d'eau et d'électricité pour l'entretien et l'éclairage des parties communes générales en sous-sol.

Toutes indemnités éventuellement dues par la copropriété générale.

Les primes d'assurances intéressant l'ensemble de la copropriété.

Tous impôts et taxes susceptibles de frapper les parties communes générales.

2. Parmi les charges communes aux trois entités résidentielles et à l'entité "Magasins" de la rue du Méry et aux emplacements parking situés sous lesdites entités résidentielles et réparties par référence aux droits de chacun des copropriétaires dans la copropriété générale :

Les frais de réparations, d'entretien et de remplacement des installations de chauffage central et de distribution d'eau chaude, ainsi que la quote-part forfaitaire (40 %) de frais de consommation de combustible, d'eau et de force motrice, considérée comme charge commune; les frais

d'entretien, de réparations et de reconstruction des locaux abritant lesdites installations, étant expressément stipulé que tous ces frais relatifs au chauffage incombent uniquement aux entités résidentielles et commerciale, à l'exclusion de l'entité "garages".

Les frais d'entretien, de réparations et de renouvellement de toutes les toitures recouvrant lesdites entités à front de la rue du Méry, dans lesquels frais interviennent également les emplacements garages situés sous lesdites entités.

3.- Parmi les charges communes aux trois entités résidentielles et à l'entité " Magasins " de la rue des Carmes et aux emplacements parking situés sous lesdites entités résidentielles et réparties par référence aux droits de chacun des copropriétaires dans la copropriété générale :

Les frais de réparations, d'entretien et de remplacement des installations de chauffage central et de distribution d'eau chaude, ainsi que la quote-part forfaitaire (40 %) de frais de consommation de combustible, d'eau et de force motrice, considérée comme charge commune; les frais d'entretien, de réparations et de reconstruction des locaux abritant lesdites installations, étant expressément stipulé que tous ces frais relatifs au chauffage incombent uniquement aux entités résidentielles et commerciale, à l'exclusion de l'entité " garages ".

Les frais d'entretien, de réparations et de renouvellement de toutes les toitures recouvrant lesdites entités à front de la rue des Carmes, dans lesquels frais interviennent également les emplacements garages situés sous lesdites entités.

4. Parmi les charges communes spéciales (propres) à chaque entité et réparties proportionnellement aux droits des propriétaires dans l'entité concernée :

Les frais d'utilisation, de nettoyage, d'entretien, de conservation, de réparation et de renouvellement des choses et parties communes spéciales à chaque entité.

Les frais de consommation d'eau et d'électricité enregistrés par les compteurs communs spéciaux éventuels.

Les frais et dépenses d'ascenseur de chaque entité résidentielle et notamment la consommation d'énergie électrique, les frais d'entretien, de conservation, de réparations, de renouvellement des appareils et de la cabine, l'abonnement d'entretien, les frais de contrôle et d'assurance etc...

Ces frais d'ascenseur seront supportés par les seuls propriétaires de chaque entité résidentielle (donc à l'exclusion des garages et des magasins du rez-de-chaussée) au prorata de leurs quotités dans les parties communes spéciales à l'entité intéressée.

Les impôts et taxes susceptibles de frapper les parties communes spéciales.

Les éventuelles primes d'assurances propres à chaque entité, c'est-à-dire concernant les parties et services

communs spéciaux à chaque entité.

Si une surprime était due du fait de l'existence des garages, elle incomberait uniquement aux copropriétaires du parking.

Toutes indemnités éventuelles dues par la copropriété spéciale.

Il est en outre expressément stipulé :

a) que les appartements commerciaux du rez-de-chaussée n'interviendront en rien dans les frais d'ascenseurs qui sont à l'usage exclusif des propriétaires des appartements résidentiels qui en supporteront, par conséquent, seuls la charge.

b) que les appartements commerciaux du rez-de-chaussée n'interviendront pas davantage dans les frais et dépenses d'entretien, de nettoyage, d'éclairage des entrées, halls, dégagements, cages d'escaliers et paliers des résidences auxquels ils n'ont pas accès, ni dans les frais de réparation, de réfection ou de restauration dans ces parties communes exclusivement résidentielles, sauf si ces derniers frais étaient engendrés par un dommage provoqué par le fait d'une chose commune desservant également les rez-de-chaussée commerciaux comme, par exemple, une rupture de canalisation principale.

c) que, conformément à ce qui est stipulé à l'acte de base, tous les frais d'entretien, de réparation, de renouvellement de la toiture (lanterneaux compris) recouvrant au premier étage les constructions érigées sur l'aire centrale du complexe, seront à la charge exclusive de l'entité " Garages " et des entités " Magasins ", entre lesquelles ils seront répartis à raison de 65 % à charge de l'entité " Garages " et à raison de 35 % à charge des entités " Magasins ". A l'intérieur des entités " Magasins " ces frais seront répartis en proportion de la surface couverte.

d) que tous les frais et charges des deux conciergeries, en ce compris les frais et dépenses relatifs aux locaux, seront répartis entre tous les copropriétaires du complexe, sans exception, suivant leurs droits dans la copropriété générale.

Section 2.- Chauffage - eau chaude - fluides - impôts -

Téléphone.

ARTICLE DIX-SEPT. - Les frais de chauffage dont question au présent article ont trait uniquement aux dépenses de consommation de combustible, d'eau et de force motrice.

La répartition de ces frais dans lesquels n'interviennent pas les garages, se fera comme suit entre les copropriétaires intéressés (entités résidentielles et magasins de la rue du Méry d'une part, entités résidentielles et magasins de la rue des Carmes d'autre part) :

a)- quarante pour cent seront répartis à titre de char-

ges communes, pour couvrir les déperditions de calories, déperditions tenant compte du rendement des brûleurs et des chaudières, du chauffage des parties communes, conciergeries, etc...

b)- soixante pour cent seront répartis entre les copropriétaires ou occupants, soit suivant les indications relevées sur les compteurs individuels de chaleur, soit à défaut de compteurs, au prorata des quotités possédées par chacun d'eux dans la copropriété générale.

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.

Il est interdit d'augmenter le nombre de radiateurs ou la surface de chauffe, sans le consentement du syndic.

Dans ce cas, le copropriétaire supportera la charge de cette surface de chauffe augmentée, suivant le calcul que le syndic en fera.

Il est de même interdit de fermer complètement les radiateurs en période de chauffe.

ARTICLE DIX-HUIT. - L'eau chaude sera fournie toute l'année par l'installation de chauffage central et l'importance des consommations individuelles sera déterminée par le compteur de chaque bien desservi.

Le prix du mètre cube d'eau chaude consommé sera fixé annuellement par l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité simple des voix, sur proposition du syndic.

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

ARTICLE DIX-NEUF. - Chaque propriété privative dispose de raccordements 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, la réfection et le remplacement des compteurs, ainsi que les consommations y indiquées.

Si un compteur général de passage de fluide devait être placé pour tout ou partie du complexe, la dépense qui en résulterait et l'entretien constitueraient des charges communes aux biens desservis; les consommations seraient réglées par la gérance et réparties entre les usagers suivant leurs droits dans la copropriété.

ARTICLE VINGT. - Répartition des charges d'impôts.

A moins que les impôts relatifs à l'ensemble immobilier ne soient établis directement par les pouvoirs administratifs sur chaque propriété privative, ces impôts seront inclus dans les charges communes générales et répartis proportionnellement à la part de chaque propriétaire dans la copropriété générale.

ARTICLE VINGT BIS.- Téléphone.

Si un téléphone commun à plusieurs lots privés 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 de type taximètre, les frais de cette installation et tous autres frais, autres que les communications, feront partie des charges communes et seront supportés, par parts égales, par tous les propriétaires de lots privés.

Des tubages pour prises de téléphone de la Régie sont prévus aux endroits qui seront fixés de commun accord avec les propriétaires de lots et la Régie, de telle manière que chaque lot privé soit raccordable.

Section 3.- Réparations.

ARTICLE VINGT-ET-UN.- Les réparations et travaux seront répartis en trois catégories.

- Réparations urgentes;
- Réparations indispensables mais non urgentes;
- Réparations et travaux non indispensables.

ARTICLE VINGT-DEUX.- Réparations urgentes.

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

ARTICLE VINGT-TROIS.- Réparations indispensables mais non urgentes et les travaux d'entretien courant.

Ces réparations et travaux sont décidés et commandés par le conseil de gérance qui jugera s'il y a lieu pour lui d'en référer préalablement à l'assemblée générale intéressée qui décidera à la majorité simple. Ils seront exécutés sous la surveillance du syndic.

ARTICLE VINGT-QUATRE.- Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconque.

Ces travaux et réparations ne pourront être décidés que par l'assemblée générale des copropriétaires intéressés statuant dans les conditions de présence et de majorité prévues par le chapitre X, paragraphe A, de l'acte de base.

ARTICLE VINGT-CINQ. - Les propriétaires ou occupants devront donner accès par leur propriété pour toutes réparations, nettoyage, entretien, surveillance et remplacement des choses communes; ceci s'applique spécialement aux conduites et canalisations.

Aucun propriétaire ne pourra d'ailleurs empêcher les canalisations communes ou celles qui sont destinées à desservir les autres propriétés privatives, qu'elles soient horizontales ou verticales, de passer par sa propriété ni empêcher la surveillance de ces canalisations et leur réparation, quitte à exiger réparation des dégâts éventuels.

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

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

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

Section 4.- De la responsabilité en général - Assurances et reconstruction.

ARTICLE VINGT-SIX. - De la responsabilité en général.

Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives du Complexe, à l'exclusion cependant de tous dommages résultant du fait de l'occupant, seront supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre des quotités que chacun possède dans la copropriété générale ou spéciale intéressée, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires, par des voisins ou par des tiers quelconques.

Ces risques seront couverts par des assurances souscrites par l'intermédiaire du syndic, dans la mesure et pour les montants déterminés par l'assemblée générale, sans préjudice au montant supplémentaire dont tout copropriétaire peut réclamer l'assurance sur sa partie privative, le tout sous réserve des dispositions générales énoncées ci-avant.

Le gérant devra faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes remboursables par les copropriétaires, dans la proportion des coefficients de copropriété (sauf pour ce qui est des primes afférentes au montant supplémentaire sur parties privatives, ces dernières étant dues au comptant par le propriétaire et/ou ses ayants-droit, seuls bénéficiaires de l'assurance supplémentaire).

Dans cet ordre d'idées, les premières assurances seront contractées par , agissant comme premier syndic, au mieux des intérêts des copropriétaires. Ceux-ci lui rembour-

seront les primes payées par elle au prorata des quotités de chacun dans la copropriété intéressée et devront respecter ces polices.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et de signer les actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra, de plein droit, et sans devoir notifier aucune autre mise en demeure que celle qui se trouve conventionnellement prévue ici même, les signer valablement à leur place.

Chacun des copropriétaires a droit à une copie des polices d'assurances.

ARTICLE VINGT-SEPT.- De la renonciation réciproque au recours en matière de communication d'incendie.

En vue de diminuer les possibilités de contestations, ainsi que de réduire les charges réciproques d'assurances, les copropriétaires, pour autant que l'assemblée générale aux conditions de présence et de majorité prévues par le chapitre X, paragraphe A, de l'acte de base en décide ainsi, pourront convenir de renoncer entre eux et contre le personnel de chacun d'eux, ainsi que contre tous les occupants à titre gratuit de l'immeuble et les membres de leur personnel, à leur droit éventuel d'exercice d'un recours pour communication d'incendie né dans une partie quelconque de l'immeuble ou dans les biens privatifs qui le constituent, hormis bien entendu le cas de malveillance ou de faute grave assimilée au dol.

Les copropriétaires, pour autant que l'assemblée générale aux conditions de présence et de majorité prévues par le chapitre X, paragraphe B, de l'acte de base en décide ainsi, s'engagent à faire accepter ladite renonciation par leurs locataires ou leurs occupants, à quelque titre que ce soit, sous peine d'être personnellement responsables de l'omission.

A cet égard, les copropriétaires s'engagent à insérer dans les contrats de baux, une clause s'inspirant des dispositions essentielles du texte suivant :

" Le locataire devra faire assurer les locaux qui lui sont
" donnés en location et les objets mobiliers qui s'y trouvent
" entreposés, contre les risques d'incendie, les dégâts
" des eaux, d'explosion et le recours éventuel que
" les voisins pourraient exercer contre lui pour dommages
" causés à leurs biens.

" Ces assurances devront être contractées auprès de compagnies
" notoirement solvables, ayant leur siège en Belgique.

" Le locataire devra justifier au bailleur, tant de l'existence
" de ces assurances que du paiement des primes annuelles
" sur toute réquisition de la part de ce dernier. Les frais
" de redevances annuelles de ces assurances seront exclusivement
" à charge du locataire.

" Le locataire renonce dès à présent et pour alors, tant
" pour son compte que pour celui de ses ayants-droits et no-

" tantment ses sous-locataires et/ou occupants éventuels et
 " son personnel, à tous recours qu'il pourrait exercer con-
 " tre son bailleur et les autres copropriétaires et leur
 " personnel, ainsi que contre tous occupants de l'immeuble
 " et les membres de leur personnel, et notamment du chef
 " des articles mille trois cent quatre-vingt-six, mille sept
 " cent dix-neuf, troisièmement, et mille sept cent vingt et un
 " du code civil, pour tous dommages qui seraient provoqués
 " à ses propres biens et/ou à ceux d'autrui et qui se trou-
 " veraient dans les locaux qu'il occupe.
 " Le locataire informera sa ou ses compagnies d'assurances
 " de cette renonciation en lui enjoignant d'en donner expres-
 " sément acte au bailleur".

ARTICLE VINGT-HUIT - Des risques et de leur couverture.

Ces risques sont couverts par les soins du syndic, agis-
 sant pour compte de tous les copropriétaires, dans la mesure
 et pour le montant déterminé par l'assemblée générale, tant
 pour les parties privatives que pour les parties communes,
 par un seul et même contrat, avec renonciation par les assu-
 reurs à tous recours contre les copropriétaires et leur per-
 sonnel, ainsi que contre les occupants à titre gratuit de
 l'immeuble et les membres du personnel, à quelque titre que
 ce soit, hormis bien entendu, les cas de malveillance ou
 celui d'une faute grave assimilée au dol.

Dans ce cas, cependant, la déchéance éventuelle ne pour-
 rait être appliquée qu'à la personne en cause et les assu-
 rances conserveraient le droit de recours contre l'auteur
 responsable du sinistre.

Les risques à couvrir seront notamment : l'incendie avec
 risques accessoires, la responsabilité civile du fait de
 l'immeuble, les accidents de travail et autres, l'utilisa-
 tion de l'ascenseur et coetera...

Dans la mesure où l'indexation est possible et si
 l'assemblée le décide, les polices à souscrire contiendront
 la stipulation d'indexation.

ARTICLE VINGT-NEUF.- Assurance-incendie et reconstruction.

L'ensemble immobilier devra toujours être assuré régu-
 lièrement contre l'incendie et risques accessoires, y compris
 le recours des voisins, par les soins et sous la responsabi-
 lité du syndic, auprès d'une compagnie agréée par l'assemblée
 générale des copropriétaires, pour une durée et des montants
 déterminés par celles-ci.

L'assurance devra toujours être souscrite pour un mon-
 tant suffisant pour garantir la reconstruction de l'immeuble;
 elle sera faite "valeur à neuf".

ARTICLE TRENTE.- De la responsabilité civile - Tiers - Bris de glace et dégâts des eaux.

Le syndic souscrira également, pour le compte des co-
 propriétaires, dans la mesure et pour le montant déterminés
 par l'assemblée générale, une police d'assurance résiliable

annuellement et couvrant la responsabilité des copropriétaires et de leur personnel pour les accidents causés aux copropriétaires, aux occupants permanents ou de passage et aux tiers quels qu'ils soient, en raison :

- soit du mauvais état ou du mauvais entretien de l'immeuble;
- soit de l'usage des ascenseurs, soit pour toutes autres causes imprévues dont la responsabilité pourrait être mise à la charge de l'ensemble des copropriétaires (chute de matériaux, de cheminées, etc...) ou de l'un d'eux.

Dans le cadre des dispositions ci-avant, le syndic souscrira de même une police " bris de glaces " pour les parties communes plus particulièrement exposées, ainsi qu'une police " dégâts des eaux " pour couvrir les dégradations de l'immeuble consécutivement à des fuites accidentelles, ruptures, engorgement des conduites, des chenaux, des gouttières et de tout appareil à eau de l'immeuble, y compris ceux du chauffage central et de distribution d'eau chaude, ainsi que les dégâts pour infiltrations d'eau de pluie au travers des toitures et plate-formes.

Ces contrats seront résiliables annuellement.

ARTICLE TRENTE -ET-UN.- Assurance "accidents de travail et autres".

Enfin, un contrat d'assurance devra aussi être contracté par le syndic, afin de couvrir les obligations des copropriétaires en matière d'accidents pouvant survenir à tout le personnel employé dans l'immeuble pour le compte commun des copropriétaires, ainsi que la responsabilité civile qui pourrait incomber aux copropriétaires et/ou locataires et/ou occupants de l'immeuble en raison de fautes ou d'imprudences commises par ce personnel dans les limites de ces fonctions. Ce contrat sera également résiliable annuellement.

ARTICLE TRENTE-DEUX.- Assurance couvrant l'utilisation des ascenseurs.

Une assurance sera contractée et régulièrement maintenue en vigueur par les soins du syndic contre les accidents pouvant provenir du fait du maniement ou de l'utilisation des ascenseurs, que la victime soit un occupant, 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 syndic, ou sous son contrôle pour un montant à déterminer sur avis donné par les propriétaires intéressés.

Les primes de cette assurance constitueront des charges communes spéciales à chaque bloc résidentiel et seront réparties entre les propriétaires d'après leurs droits dans la copropriété intéressée.

ARTICLE TRENTE-TROIS - Assurance du mobilier-Locataires.

Chaque occupant fera assurer son mobilier comme bon

lui semble.

De leur côté, les locataires devront faire assurer leurs risques locatifs et le recours des voisins et justifier des assurances et du paiement régulier des primes à première demande du syndic; le tout sans préjudice à l'application de l'article vingt-six, alinéa deux, qui précède.

Sauf convention contraire, le locataire supporte notamment les primes d'assurances suivantes.

1/- La surprime réclamée par l'assureur à raison de la renonciation à son recours contre le locataire (articles 1732 et 1735 du code civil).

2/- L'éventuelle surprime réclamée par l'assureur en raison de l'assurance contre le recours des voisins dans le chef des occupants.

3/- La surprime due pour l'assurance contre le dégât des eaux (couverture des objets appartenant au locataire ou de sa responsabilité civile).

ARTICLE TRENTE-TROIS bis. - Garages.

Toutes assurances complémentaires du chef des garages seront à la charge exclusive des copropriétaires ou occupants de ceux-ci.

ARTICLE TRENTE-QUATRE. - Obligations des copropriétaires en matière d'assurances.

Les décisions relatives aux risques à couvrir, aux modalités des polices et aux montants des capitaux à assurer à l'un ou l'autre titre que ce soit, seront prises ou ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires intéressés, n statuant à la simple majorité des voix et seront obligatoires pour tous; les copropriétaires seront également tenus de respecter les premières polices souscrites par

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par l'un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il emploie ou de son locataire, ou d'un occupant de son appartement, ou, plus généralement, pour toute raison personnelle à un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

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-CINQ. - Cas d'un sinistre.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées selon les décisions du conseil de gérance et seront déposées en banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par ledit conseil, mais en tout cas en un compte rubriqué.

A cet effet, il appartiendra au syndic et/ou copropriétaires délégués à la garde des fonds, d'exiger des divers

copropriétaires, avant le paiement ou l'utilisation aux fins de la reconstruction, des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire, à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires.

Le cas échéant, il leur appartiendra de faire intervenir lesdits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

ARTICLE TRENTE-SIX.- De l'utilisation des indemnités.

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

a)- Si le sinistre est partiel à concurrence de moins de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment, le syndic 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 syndic à charge de tous les copropriétaires, proportionnellement à leurs droits dans la copropriété intéressée, qui s'obligent à l'acquitter dans les trois mois de la réclamation leur présentée par le syndic, les intérêts au taux annuel de neuf pour cent courant de plein droit et sans mise en demeure, à défaut de versement dans ce délai, sur ce qui sera dû.

Toute somme à encaisser sera versée par le syndic au compte spécial rubriqué dont question ci-avant.

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux propriétaires en proportion de leurs parts dans les parties communes.

b)- Si le sinistre est total ou partiel à concurrence de plus de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment, l'indemnité devra être employée à la reconstruction, à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires intéressés n'en décide autrement, dans les conditions de présence et de majorité prévues au chapitre X, paragraphe A, de l'acte de base.

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 droits de copropriété de chacun et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux de neuf pour cent l'an courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de versement dans ce délai, sur ce qui sera dû.

Toute somme à encaisser sera versée par le syndic au compte spécial rubriqué visé ci-dessus.

L'ordre de commencer les travaux ne pourra être donné par le syndic que pour autant que l'assemblée générale des copropriétaires en ait décidé ainsi, aux conditions de présence et de majorité prévues au chapitre X, paragraphe A, de l'acte de base.

Toutefois, au cas où l'assemblée générale déciderait

la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire, seront tenus par priorité, à prix et conditions égaux, de céder aux autres copropriétaires ou si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des copropriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la participation leur revenant dans l'indemnité.

Cette demande devra être formulée par voie de lettre recommandée à adresser aux copropriétaires dissidents dans un délai d'un mois à compter du jour où la décision de reconstruire aura été prise par l'assemblée.

Une copie de cette lettre recommandée sera envoyée au syndic.

Les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la décision de reconstruire auront cependant encore la faculté de se rallier à cette décision, par lettre recommandée envoyée dans les quarante-huit heures, au syndic.

Quant aux copropriétaires qui persisteraient dans leur intention de ne pas reconstruire, il leur sera retenu du prix de cession, une somme équivalente à leur part proportionnelle dans le découvert résultant de l'insuffisance d'assurance.

Les copropriétaires récalcitrants auront un délai de deux mois à compter de la date de l'assemblée générale ayant décidé de la reconstruction de l'immeuble, pour céder leurs droits dans l'immeuble.

A défaut de respecter ce délai, ils seront tenus de participer à la reconstruction comme s'ils avaient voté cette dernière.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts nommés par le Tribunal civil de la situation de l'immeuble, sur simple ordonnance 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 sur le choix d'un tiers expert, il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé comptant.

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 alors éventuellement partagés entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits respectifs, établis par leurs quotités dans les parties communes.

ARTICLE TRENTE-SEPT.- Des assurances supplémentaires.

a)- Si des embellissements avaient été effectués par des copropriétaires à leur propriété, ils leur appartiendrait de les assurer à leurs frais; ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.

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

Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourra être allouée par suite de cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

ARTICLE TRENTE-HUIT.- Destruction de l'immeuble - Vétusté.- Fin de l'indivision.

Dans le cas d'une destruction totale ou partielle de l'immeuble, pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, ou encore dans l'hypothèse où l'immeuble aurait perdu, par vétusté notamment, une partie importante de sa valeur d'utilisation et qu'en raison des conceptions de l'époque en matière d'architecture et de construction, la seule solution conforme à l'intérêt des copropriétaires soit ou la démolition et la reconstruction de l'immeuble, ou sa vente, il appartiendra à l'assemblée générale des copropriétaires intéressés de décider de cette reconstruction ou de la liquidation de l'indivision par la vente pure et simple de l'immeuble en bloc.

Une décision de telle importance ne pourra cependant être portée à l'ordre du jour d'une assemblée générale extraordinaire que si elle est proposée par des copropriétaires possédant ensemble au moins la moitié des voix dans la copropriété générale ou dans la copropriété spéciale concernée.

En outre, la décision de démolir et de reconstruire l'immeuble ou encore celle de mettre un terme à l'indivision par la vente sur licitation de l'ensemble du bien, ne pourra être prise que par une assemblée statuant dans les conditions de présence et de majorité prévues par le chapitre X, paragraphe A, de l'acte de base.

Dans l'un comme dans l'autre cas ou encore dans l'hypothèse d'une destruction totale ou partielle de l'immeuble, pour toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, les dispositions de procédure prescrites ci-avant dans le cas de "sinistre total" seront également applicables, tant sur le chapitre de la cession des parts des copropriétaires qui auraient voté contre la reconstruction, que sur celui de la nomination des experts ou sur celui de la ventilation des parts, en cas de vente.

ARTICLE TRENTE-NEUF.- Charges des assurances.

Toutes les primes des polices d'assurances dont question ci-dessus et qui sont souscrites pour le compte de la communauté, doivent être considérées comme charges communes générales ou spéciales, selon qu'elles couvrent tout l'en-

semble immobilier ou sont établies, suivant la nature de ces assurances, séparément pour chaque entité.

Section 5 - Règlement des charges communes.

ARTICLE QUARANTE.- Relevés de comptes.

Le syndic tient la comptabilité générale du complexe. Il ouvrira un ou plusieurs comptes en banque ou à l'office des chèques postaux, à son nom, sous rubriqué, où seront centralisées les opérations comptables; le tout sous le contrôle et les directives éventuelles du conseil de gérance.

Chaque trimestre, il présente aux propriétaires et/ou occupants du complexe, le relevé de leur compte, contenant particulièrement le détail de leur participation dans les charges communes générales et spéciales.

Tout compte débiteur doit se solder dans la huitaine de sa réception; à défaut du règlement dans le délai imparti, le compte sera majoré d'un demi pour cent, par quinzaine de retard, au profit de la caisse commune intéressée, sans préjudice à 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-ET-UN.- Caisses communes.

Pour faire face aux dépenses courantes, une provision dont le montant est fixé par l'assemblée générale, sera versée aux comptes qu'indiquera le syndic qui sera chargé des recouvrements et ouvrira des comptes au nom de la communauté générale ou spéciale.

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

ARTICLE QUARANTE-DEUX.- Fonds de réserve.

En outre, moyennant décision de l'assemblée générale intéressée, il peut être constitué un "Fonds de réserve" 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 intéressés.

Le placement de ce fonds sera effectué suivant les directives du conseil de gérance.

Le fonds de réserve constitué des versements de chacun des copropriétaires appartient à ceux-ci mais demeure bloqué en vue de son affectation précisée à l'alinéa ci-après. Il est également stipulé qu'en cas de vente d'un bien privatif, l'acquéreur est subrogé dans tous les droits du vendeur dans ledit fonds qui passe ainsi à l'acquéreur, sous réserve de tous comptes à établir entre parties. Les intérêts produits

par ce fonds de réserve pourront être répartis annuellement entre les 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 normalement 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 machines d'ascenseurs, et caetera.

ARTICLE QUARANTE-DEUX bis.- Indivision,- Usufruit.

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

ARTICLE QUARANTE-TROIS.- Mesures de contrainte.

1.- A défaut par les copropriétaires de verser la provision réclamée par le syndic ou de couvrir ce dernier de leurs quote-parts des dépenses communes di trimestre écoulé, dans la quinzaine du rappel qui leur en est adressé sous pli recommandé à la poste, le syndic 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 syndic 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 en 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 syndic 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 syndic.

d)- A réclamer à chacun des copropriétaires, en proportion de ses droits dans la chose commune, la quote-part du défaillant dans les dépenses de copropriété, sous réserve de restitution après exécution de ses obligations par le défaillant.

3.- Toutes les sommes réclamées par le syndic pour compte de la copropriété sont de plein droit, productives d'intérêts au taux de dix pour cent l'an, nettes de toutes taxes et retenues quelconques, à défaut de paiement dans les quinze jours à compter de l'envoi de la lettre recommandée dont question sub 1.-

4.- À titre de pénalité complémentaire, les copropriétaires défaillants sont redevables à la copropriété d'une somme équivalente aux frais et honoraires d'avocats, huis-siers, experts et autres exposés par elle ou le syndic, sans préjudice de toutes autres condamnations qui seraient prononcées contre eux.

5.- Par la signature de leur acte notarié d'achat, les acquéreurs confirment la mission du syndic et lui confèrent irrévocablement tous pouvoirs, pendant la durée de ses fonctions, pour poursuivre en justice l'exécution de toutes les obligations de paiement des défaillants, depuis les préliminaires de la conciliation, jusqu'à l'exécution de tous jugements ou arrêts, traiter, transiger, compromettre et faire tout ce qui sera utile ou nécessaire à la sauvegarde des droits des copropriétaires ; mandat étant donné au syndic en exécution de l'article 12 du présent règlement général de copropriété.

ARTICLE QUARANTE-QUATRE - Rapports avec les locataires.

Le syndic n'a de rapports juridiques qu'avec les copropriétaires. Néanmoins, les copropriétaires peuvent autoriser le syndic 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.

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-CINQ.- Bonification d'intérêts ou indemnités au syndic.

Dans tous les cas où le syndic aura dû faire personnellement des avances ou payer des frais quelconques pur 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, outre toutes majorations à titre d'indemnité à arbitrer par le conseil de gérance, en sus du remboursement du principal.

Section 6.- Recettes communes.

ARTICLE QUARANTE-SIX.- Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seraient acquises aux intéressés proportionnellement à leurs droits dans la copropriété concernée.

Section 7.- Mutation de biens privés.

ARTICLE QUARANTE-SEPT.- Toute mutation dans la proprié-

té d'un bien privatif est notifiée au syndic, par les soins des parties, dans les deux mois de sa date, par l'envoi recommandé d'une attestation mentionnant la date et la nature de la mutation, ainsi que l'identité et le domicile du nouveau propriétaire et délivrée par le notaire instrumentant ou le notaire liquidateur de la succession.

Jusqu'à cette notification, l'ancien propriétaire ou les ayants-droit et ayants-cause du propriétaire décédé, tenus solidairement et individuellement, sont obligés aux charges communes afférentes au bien muté.

CHAPITRE III - DESTINATION DES LOCAUX PRIVATIFS.

ARTICLE QUARANTE-HUIT.

A l'exception des locaux privatifs du rez-de-chaussée et du deuxième étage dont la destination a été précisée à l'acte de base, auquel est annexé le présent règlement général de copropriété, l'ensemble immobilier dont s'agit est destiné à la "résidence privée", ce terme étant employé par opposition à "usage de bureaux" ou "locaux commerciaux" ou "ateliers", ce que sa destination même cherche à éviter. (p. 31)
A. ou B. ou C.

L'acte de base auquel est annexé le présent règlement général de copropriété autorise expressément l'exercice de professions médicales ou assimilées (dentisterie, kinésithérapie, infirmiers) dans les locaux du rez-de-chaussée et du deuxième étage.

Cette autorisation est toutefois subordonnée à la condition que ne soient pas traitées des maladies qui seraient une cause de troubles ou simplement de gêne pour l'entourage et à condition également que les appareils utilisés soient entièrement isolés et déparasités, et que toutes installations utilisant des radiations ionisantes répondent aux normes de service imposées par les autorités compétentes et subissent régulièrement les contrôles exigés par celles-ci.

De tout quoi, le conseil de gérance aura en tous temps le droit de demander justification suffisante, à défaut de laquelle il pourra interdire l'usage des appareils et installations en question.

Il ne pourra jamais être toléré dans l'immeuble, sous réserve, comme dit ci-avant, des différentes affectations qui peuvent être données aux locaux privatifs du rez-de-chaussée et du deuxième étage, conformément aux stipulations de l'acte de base,

1/- Aucun établissement insalubre, dangereux, incommode ou immoral;

2/- Aucun établissement industriel quel qu'il soit;

3/- Aucun établissement qui, par le bruit, l'odeur et les émanations, pourrait nuire aux voisins et aux occupants de l'immeuble;

4/- Aucun moteur à l'intérieur des locaux privatifs, autres que ceux destinés à l'usage ménager ou à l'exercice de commerces et professions, là où ils peuvent être exercés

et qui devront être munis obligatoirement d'un dispositif antiparasites :

5/- Aucune pension de famille, aucune location professionnelle de meublés;

6/- Aucune réunion publique ou syndicale;

7/- Aucun professorat de chant, d'instruments de musique ou de danse;

8/- Aucun dépôt de marchandises, sauf pour les stocks nécessaires à l'exploitation des commerces du rez-de-chaussée;

9/- Aucune exploitation artisanale, sauf dans les limites prévues à l'acte de base;

10/- Aucun bureau de perception d'impositions;

11/- Aucun consulat, sauf au rez-de-chaussée;

12/- Aucun institut de culture physique, de gymnastique, si ce n'est la kinésithérapie qui est autorisée au rez-de-chaussée seulement.

Ces exemples n'étant donnés qu'à titre indicatif et non limitatifs.

REMARQUE. - Il est expressément stipulé qu'est autorisé dans les locaux privatifs du rez-de-chaussée l'exercice de commerces tels que notamment : salons de coiffure, instituts de beauté, et cafés-brasseries.

CHAPITRE IV. - DESACCORD - PROCEDURE - RECOURS.

ARTICLE QUARANTE-NEUF :

1.- En cas de conflit entre plusieurs propriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le syndic, 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.

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, soit aux Tribunaux de LIEGE, seuls compétents.

ARTICLE CINQUANTE. - 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 ladite 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 forclos.

ARTICLE CINQUANTE-ET-UN. - 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 syndic (sauf dans ce cas, règlement à l'intervention du conseil de gérance), ou le conseil de gérance, pourront

être soumises à la requête l'une des parties, notifiée à l'autre par lettre recommandée, à un arbitrage comme il est organisé par le code judiciaire.

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 II.- REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

CHAPITRE 1.- GENERALITES.

ARTICLE CINQUANTE-DEUX.- Dispositions générales.

Il est arrêté entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants-droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale des copropriétaires du Complexe, statuant dans les conditions de présence et de majorité prévues par le chapitre X, paragraphe B, de l'acte de base.

Toutefois, les articles cinquante-deux, cinquante-trois, cinquante-quatre, cinquante-cinq, cinquante-six et soixante-et-un ne pourront être modifiés que par l'assemblée générale des copropriétaires du complexe et dans les conditions de présence et de majorité prévues par le chapitre X, paragraphe A, de l'acte de base.

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

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 pour lui permettre de le consulter 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.

CHAPITRE 2.- OCCUPATION.

ARTICLE CINQUANTE-TROIS.- Occupation des biens privés.

Les appartements et studios ne peuvent être occupés que par les personnes d'une même famille, leurs hôtes et leurs

domestiques. 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 de l'immeuble qu'ils occupent, 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 leurs utilisateurs seront tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants 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.

Les occupants ont l'obligation de placer des humidificateurs sur leurs radiateurs de façon à obtenir et à maintenir la meilleure hygrométrie possible de leurs locaux et d'éviter ainsi le travail anormal des menuiseries et des parquets, dû à l'assèchement de l'air.

L'utilisation de bonbonnes de gaz comprimé est strictement interdite.

ARTICLE CINQUANTE-QUATRE. - Aspect extérieur - harmonie de l'immeuble.

Les travaux de peinture aux façades (y compris les châssis, garde-corps et persiennes) devront être faits aux époques fixées par l'assemblée générale des copropriétaires intéressés et sous la surveillance du syndic.

Quant aux travaux relatifs aux parties privatives dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire, en temps utile, de manière que les immeubles conservent leur aspect de soin et de bon entretien. En cas d'inaction de la part de certains propriétaires, ceux-ci seront passibles, après un préavis d'un mois donné par lettre recommandée, envoyé par le syndic, d'une amende de cinq cents francs (500 frs) par mois de retard, au profit du fonds de réserve.

Les copropriétaires ne pourront mettre aux fenêtres, en façade, sur les balcons et terrasses, dans les escaliers, vestibules et passages, ni garde-manger, linge ou autres objets quelconques, ni enseignes ou réclames, sous réserve toutefois, en ce qui concerne ces dernières, de ce qui est stipulé à l'article suivant.

Les rideaux obligatoirement posés aux fenêtres seront d'un modèle unique déterminé par les copropriétaires, modèle qui devra être strictement respecté. Les persiennes, stores et marquises devront également être d'un type conforme.

ARTICLE CINQUANTE-CINQ.- Publicité.

La publicité et l'affichage sur l'immeuble et dans les communs ne sont autorisés que dans les limites ci-après stipulées :

Le placement d'affiches annonçant la vente ou la location de biens privés est autorisé.

Est également autorisée la publicité par voie d'enseignes lumineuses ou non, tant extérieures qu'intérieures, au profit des locaux privatifs du rez-de-chaussée.

S'il s'agit d'enseignes extérieures, elles pourront être placées soit sur les vitrines, soit sur la façade, sur le linteau entre le rez-de-chaussée et le premier étage. Ces enseignes devront toujours être de bon goût et de nature à ne pas importuner les voisins.

Les taxes et impositions auxquelles donneraient lieu ces enseignes, ainsi que les assurances y relatives, seront à la charge exclusive des propriétaires ou exploitants.

Tout occupant, exerçant une activité professionnelle autorisée, pourra apposer à l'entrée de l'immeuble ou dans le hall, à l'endroit qui sera fixé par SOLICO ou, après la première assemblée générale statutaire, par le conseil de gérance, une plaque professionnelle d'un modèle uniforme. Il sera permis d'apposer sur la porte particulière de chaque appartement, une plaque d'un modèle uniforme indiquant le nom et la profession de l'occupant.

Dans le hall d'entrée, chaque appartement disposera d'une boîte aux lettres sur laquelle pourront figurer le nom et la profession de son occupant et l'étage de l'appartement qu'il occupe.

SOLICO, pendant les deux premières années, le conseil de gérance et les architectes du complexe, après cette première période, devront être consultés préalablement au placement de toutes publicités et marquer leur accord et autorisation par écrit sur les modalités de celle-ci. Ils auront notamment le droit de limiter les surfaces réservées à la publicité, de proscrire certains modes de publicité, de fixer les endroits où elle pourra être faite.

Leur avis devra toujours être motivé par le souci de veiller au standing de l'immeuble, à l'harmonie de son aspect extérieur et à sa bonne tenue et à la tranquillité des occupants.

ARTICLE CINQUANTE-SIX.- Animaux.

L'existence dans l'immeuble, et plus particulièrement dans les locaux d'habitation, d'animaux domestiques (chiens, chats, oiseaux, etc...) ne pourra être considérée que comme simple tolérance.

Le syndic pourra toujours en proscrire le maintien, notamment si ces animaux portent préjudice à la propriété, à la tranquillité et au repos des autres occupants de l'immeuble ou si leurs propriétaires n'en assument pas la garde vigilante.

Les dégâts et dégradations que pourraient causer ces

animaux seront à la charge exclusive de leurs propriétaires.

ARTICLE CINQUANTE-SEPT.- Usage des appareils communs.

L'usage des appareils communs de chauffage, l'emploi des ascenseurs (et du téléphone, s'il y en a) ainsi que de tous appareils à usage commun des propriétaires seront réglementés par l'assemblée générale.

ARTICLE CINQUANTE-HUIT.- Déménagements.

Le syndic devra être prévenu, au moins quinze jours d'avance, de tous les emménagements ou déménagements.

Toutes dispositions seront prises avec lui pour réduire autant que possible les inconvénients et troubles qui pourraient en résulter pour les autres occupants.

Tous dégâts occasionnés par suite des déménagements seront à charge du propriétaire ou du responsable.

ARTICLE CINQUANTE-NEUF.- Charges administratives.

Les propriétaires ou leurs ayants-cause devront satisfaire à toutes les charges de police, de voirie ou des règlements communaux.

ARTICLE SOIXANTE.- Ascenseurs.

L'entretien et la surveillance des ascenseurs sont confiés à une firme spécialisée.

Les ascenseurs ne peuvent être utilisés pour les déménagements.

ARTICLE SOIXANTE-ET-UN.- Utilisation des parties communes.

Les parties communes, d'une façon générale, ne peuvent être utilisées à des fins privées.

Les halls d'entrée, les escaliers, les couloirs, paliers, devront être maintenus libres en tout 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, literies, habits et meubles, cirage de chaussures, etc...

La responsabilité du syndic ou des occupants pourra être mise en cause en cas de vol ou autres faits délictueux commis dans les parties communes.

CHAPITRE 3.- DISPOSITIONS CONCERNANT LES GARAGES.

ARTICLE SOIXANTE-DEUX.- Règles d'utilisation.

Les parties communes, les entrées, les rampes d'accès et les aires de manoeuvre des véhicules devront être maintenues libres en tout temps.

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

Ils veilleront à leurs risques et périls à éviter les vols et la détérioration intérieure du garage collectif et des box.

Il est strictement interdit à tout copropriétaire ou usager d'entreposer à l'intérieur du garage, pas plus d'ailleurs qu'à l'extérieur, des matières inflammables, de procéder dans le garage à aucune exposition, aucune publicité ou décoration ou vente publique de véhicules, sauf autorisation spéciale de l'assemblée générale.

Les appareils chargeurs de batteries sont interdits.

Le stationnement des véhicules sur les rampes et aires de manoeuvres ne peut être autorisé.

L'emploi des avertisseurs et échappements libres est strictement prohibé.

Les emplacements ne pourront, en principe, être affectés qu'à des voitures automobiles privées ou mixtes (genre station-wagon) à l'exclusion des camions et véhicules utilitaires commerciaux et industriels et à l'exclusion aussi de tous garages publics. Ils ne pourront servir d'entrepôts, dépôts de marchandises, ateliers, et caetera... Certains emplacements pourraient cependant être aménagés en box fermés ou convertis en caves ou réserves.

Le dépôt des scooters ou motocyclettes, voitures d'enfants ou bateaux peut être autorisé par le syndic qui veillera à ce que les véhicules soient rentrés et sortis à la main.

Les copropriétaires ou usagers devront respecter scrupuleusement les mesures qui seraient prises par l'assemblée générale ou par le conseil de gérance pour assurer la sécurité du parking pour éviter les risques d'incendie ou d'explosion.

Ils devront veiller à ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité des propriétaires des autres lots privés.

L'accès au parking est interdit aux personnes ne disposant pas d'un droit de jouissance dans cette partie du complexe.

L'usage de l'eau par les occupants des garages ne pourra se faire que dans les conditions à déterminer par le syndic, en accord avec le conseil de gérance; le nettoyage de véhicules à grande eau ou à la lance est en tout cas formellement interdit, de même que le lavage sur les rampes d'accès et les aires de manoeuvre.

Les copropriétaires de garages et leurs ayant-droit devront satisfaire à toutes les charges de police et de voirie.

Des extincteurs d'incendie, d'un type bien déterminé par le conseil de gérance, seront à placer aux frais des copropriétaires du parking.

Les baux consentis par les propriétaires d'emplacements pour véhicules automobiles doivent contenir une clause spé-

ciale portant que l'emplacement loué doit être affecté uniquement à des véhicules privés, et que tout acte du preneur qui serait en opposition avec ce caractère d'occupation 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.

CHAPITRE 4.- SERVICE DES CONCIERGES.

ARTICLE SOIXANTE-TROIS.-

Le service des concierges consiste notamment :

- a)- à tenir en parfait état de propreté les lieux communs et les trottoirs;
- b)- à évacuer les ordures ménagères deux fois par semaine ou plus éventuellement, les réceptacles des poubelles devant être nettoyés et les poubelles chargées en attente munies de leur couvercle; déboucher les gaines à ordures;
- c)- à recevoir et conserver les menus colis déposés en l'absence d'un occupant;
- d)- à fermer les portes d'entrée des immeubles à dix heures du soir;
- e)- à faire visiter les biens privatifs en cas de vente ou de location.
- f)- à surveiller le bon fonctionnement des chaudières et des installations de chauffage et de distribution d'eau chaude;
- g)- à veiller à l'extinction de l'éclairage des parties communes à vingt-deux heures (plus tolérance d'une heure) ;
- h)- à remplacer les ampoules brûlées dans les parties communes, les facturer au syndic;
- i)- 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 une cabine;
- j)- à prendre toutes mesures pour éviter les accidents en cas de gel ou de chute de neige;
- k)- à assurer le gardiennat du complexe;
- l)- et en général à faire tout ce qui est en usage dans une maison bien tenue.

REMARQUES :

1.- Les concierges ne peuvent, en aucun cas, être chargés de faire des courses ou de s'occuper du ménage d'un occupant.

2.- S'ils sont occupés dans les parties communes, ils devront laisser un avertissement à leur sonnerie.

3.- Les clés des robinets principaux et des locaux ou gaines contenant les colonnes principales d'eau, d'électricité et autre fluide, seront toujours à la disposition des concierges pour permettre de procéder, en cas de besoin,

aux fermetures nécessaires; un jeu de ces clés 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 des concierges.

4.- L'organisation du travail des concierges est de la compétence du syndic 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.

CHAPITRE 5.- BAUX.

ARTICLE SOIXANTE-QUATRE.

Le propriétaire pourra donner son bien en location; il est seul responsable de son locataire et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire sans pouvoir céder son droit à son locataire.

La location ne peut se faire qu'à des personnes d'une honorabilité incontestable.

Les propriétaires sont tenus d'annexer aux baux le présent acte de base et le règlement de copropriété et tous autres règlements ou décisions formant la charte de l'immeuble.

Les baux consentis par les propriétaires des 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. Ils contiendront aussi la délégation de loyer prévue à l'article quarante-trois ci-avant.

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.

Les propriétaires auront l'obligation d'aviser le syndic, 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.

Les propriétaires doivent imposer à leurs locataires l'obligation d'assurer convenablement leur mobilier, leurs risques locatifs et leur responsabilité civile et autres à l'égard des autres propriétaires ou des tiers.

Le syndic pourra, sans avoir à motiver sa demande, exiger la communication des baux.

En cas de bail verbal, les propriétaires sont tenus de remettre à leurs locataires un exemplaire de l'acte de base et du règlement général de copropriété et des règle-

ments divers qui forment la charte du complexe.

En cas d'inobservance de la charte par un locataire, le propriétaire, après un second avertissement du syndic, est tenu de demander la résiliation du bail.

DISPOSITIONS GENERALES.

Le présent règlement général de copropriété (statut réel et règlement d'ordre intérieur) restera annexé à l'acte de base du complexe dont s'agit avec lequel il forme un tout. Il sera transcrit avec lui.

Il est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs ainsi que pour tous ceux qui possèdent un droit de quelque nature que ce soit dans ledit complexe.

Une copie complète en sera remise à tous les propriétaires qui auront l'obligation de la porter à la connaissance de leurs ayants-cause.

Une expédition en sera annexée dans les contrats translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance portant sur une partie du complexe, ou bien ces actes devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ce règlement de copropriété et qu'ils s'y soumettent entièrement par le seul fait d'être propriétaires, occupants ou titulaires d'un droit quelconque sur une partie du complexe.

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

Signé "ne varietur" pour demeurer annexé à l'acte de base du complexe en voie d'édification à LIEGE entre la rue du Mery, 10 et la rue des Carmes nos 7 à 9, reçu par Nous, Maîtres Pierre DETIENNE et Arnold GODIN, tous deux notaires à LIEGE.

LIEGE, le Vendredi 23 janvier 1976.

CAHIER
DES CLAUSES ET CONDITIONS
GENERALES DE VENTE

CAHIER DES CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES REGISSANT LA
VENTE DES LOTS PRIVATIFS DEPENDANT DU COMPLEXE, en voie
d'édification à LIEGE, entre la rue du Mery 10 et la rue
des Carmes, 7 et 9

REMARQUES PRELIMINAIRES

a)- La vente sur plan ou en cours de construction des lots privatifs dépendant du COMPLEXE dont s'agit est faite en considération de l'état futur du parachèvement de ceux-ci. Les règles du code civil régissent, par conséquent, les conventions y relatives, complétées par les dispositions particulières de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un, réglementant la construction et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction.

b)- Dans le cas où ces dispositions ne sont pas d'application, ou s'il peut y être dérogé, il sera fait mention spécialement dans la convention de vente ou dans l'acte notarié de vente, selon le cas, de l'inapplicabilité desdites dispositions ou des dérogations avenues entre parties.

c)- L'acquéreur devra avoir reçu quinze jours au moins avant la signature de la convention privée de vente, copie du plan du bien acquis, du cahier des charges, ainsi que de l'acte de base et du règlement général de copropriété de l'immeuble.

ARTICLE 1.- TRANSFERT DE PROPRIETE ET TRANSFERT DE RISQUES.

L'acquéreur aura, dès le jour de la signature de la convention privée de vente, les droits des vendeurs sur le sol et les constructions déjà érigées.

Il deviendra, en outre, propriétaire des constructions restant à ériger, au fur et à mesure de l'incorporation au sol et de la mise en oeuvre des matériaux, tous les droits de créance du vendeur relatifs aux paiements restant saufs.

Les dispositions des deux paragraphes précédents n'impliquent pas, pour l'acquéreur, le droit de se voir livrer l'unité privative; au contraire, le vendeur n'est pas tenu de livrer le bien vendu et d'en remettre les clés avant que l'acquéreur n'en ait payé la totalité du prix.

Le transfert des risques visés par les articles 1788 et suivants du code civil ne s'opérera qu'à l'agrément provisoire des parties privatives.

ARTICLE 2.- RESPONSABILITE DE

Après agrément provisoire des parties privatives ou communes, ne sera plus tenue des vices apparents,

conformément à l'article 1642 du code civil. Elle restera toutefois tenue des vices cachés en exécution de l'article 1643 du code civil ; la garantie des vices cachés est limitée au remplacement ou à la réfection des ouvrages et appareillages défectueux, à l'exclusion de toute indemnité.

sera solidairement responsable avec les architectes et les entrepreneurs des vices dont ceux-ci répondent après agréation en vertu des articles 1792 et 2270 du code civil.

ARTICLE 3. - JOUISSANCE.

L'acquéreur aura dès le jour de la signature de l'acte authentique la jouissance des biens acquis pour les mettre à la disposition du constructeur, afin de lui permettre l'exécution des travaux de construction et de parachèvement des parties communes et privatives, dans le délai prévu ci-après. Il en aura la jouissance réelle et effective dès achèvement des parties privatives, après agréation de celles-ci et paiement de toutes sommes qui pourraient être exigibles à ce moment.

ARTICLE 4. - EXECUTION DES TRAVAUX.

SOLICO prendra l'engagement de construire au minimum sur la base du cahier descriptif établi par les Architectes de l'immeuble et de la description faite par eux des matériaux à mettre en oeuvre et des fournitures à faire.

Les architectes du complexe ont la direction des travaux de construction des lots privés jusqu'à la prise de possession par le propriétaire, après agréation provisoire de ceux-ci.

Seuls les représentants de , les architectes auteurs des plans et le personnel occupé à la construction ont accès au chantier. Si le propriétaire voulait visiter celui-ci, il devra y être autorisé spécialement par , ceci pour des raisons de sécurité et de bonne tenue du chantier.

Si l'acquéreur impose à des matériaux autres que ceux repris au cahier des charges, est déchargée de toute responsabilité du fait des défauts ayant pour origine les choix desdits matériaux, à condition qu'aucune faute de mise en oeuvre ne puisse lui être reprochée.

Pour être valables, les communications de l'acquéreur relatives à l'exécution des travaux devront être faites par écrit à et aux architectes.

Ceux-ci peuvent toutefois apporter la preuve des modifications éventuelles ordonnées par l'acquéreur par toutes autres voies de droit.

Les travaux commandés par l'acquéreur sont exécutés par ou pour son compte sous sa responsabilité.

Si l'acquéreur veut recourir à ses frais aux services de ses propres conseillers techniques ou ouvriers pour des travaux d'équipement ou de finition, il sera tenu d'obtenir l'accord préalable de qui devra agréer les ouvriers ou les faire exécuter par des ouvriers de son choix et qui

aura le droit de prendre toutes dispositions pour assurer une bonne coordination des travaux et respecter l'organisation du chantier.

Si, moyennant cet accord de l'acquéreur exécute lui-même ou fait exécuter par un tiers de son choix certains travaux ou encore renonce à certains travaux prévus par il aura à indemniser celle-ci de toutes ses dépenses, de tous ses travaux et du bénéfice manqué, évalué forfaitairement à dix pour cent (10 %) des travaux non exécutés.

ARTICLE 5.- PRIX.

Le prix de vente sera fixé dans la convention privée de vente.

Ce prix comprend celui de la quotité des terrains d'assiette et le coût de la construction, de l'équipement et du parachèvement, peintures comprises, là où elles sont prévues, du lot acquis avec sa quote-part dans le coût de la construction et du parachèvement des parties communes, tel que le tout est décrit au cahier des charges de la construction.

En outre, sauf convention contraire, le prix de vente sera toujours fixé, honoraires des architectes et ingénieurs de compris, et compte tenu du droit que se réserve la société constructeur de percevoir le prix de cession des mitoyennetés des murs de pignon et de clôture du complexe.

Cependant, si l'acquéreur se réserve tout ou partie des travaux d'équipement ou de finition de son lot ou confie à l'exécution de modifications aux travaux prévus, il en sera fait mention de manière précise à ladite convention ou à l'acte de vente ou encore par convention particulière et le prix définitif sera fixé en fonction du coût des travaux réservés ou modifiés et éventuellement en exécution du dernier alinéa de l'article 4 ci-avant.

De plus, il se pourrait que par suite de changements apportés en cours de travaux, à la demande de l'acquéreur, un décompte en plus ou en moins doive être établi au moment de l'agrégation provisoire et de l'exigibilité de la dernière tranche de paiement; l'acquéreur sera, dans ce cas, redevable, sans préjudice à l'augmentation éventuelle du prix initial, de tous frais, débours, honoraires des architectes et ingénieurs de l'ensemble, notamment pour plans modificatifs, prestations supplémentaires et caetera... le tout basé sur les barèmes officiels.

REMARQUES.

a)- Tous les frais de chauffage dès la mise à feu, seront à charge des acquéreurs des lots privatifs et ce, qu'il s'agisse de chauffage normal ou de chauffage accéléré en vue de l'assèchement des bâtiments.

b)- Sont à la charge de les frais de remise en état des trottoirs, des installations intérieures à l'usage

des services publics, des raccordements généraux de l'ensemble à l'égoût public, à l'eau alimentaire, au gaz, à l'électricité et à l'installation des tubages pour raccordements éventuels aux réseaux de distribution et radio et/ou de télévision et de téléphone.

ARTICLE 6.- REVISION DU PRIX.

Le prix stipulé est révisable, sauf convention contraire expresse établie dans le respect des dispositions légales et réglementaires.

La révision éventuelle se fera suivant les prescriptions et normes de l'arrêté royal du vingt et un octobre mil neuf cent septante et un, ou de toutes autres dispositions ultérieures rendues d'application.

En outre, que le prix convenu soit révisable ou établi de manière forfaitaire de l'accord des parties, il sera toujours soumis aux fluctuations suivant le mode de calcul prévu par les dispositions légales, dans les cas de retard imputable à l'acquéreur dans l'exécution des travaux ou dans les modalités de paiement, ces retards devant être constatés par une mise en demeure, par voie recommandée ou par exploit d'huissier à l'initiative de

Il est toutefois stipulé dès à présent et expressément que, pour le cas où les parties se seraient accordées sur un prix non révisable fixé forfaitairement, se réserve d'appliquer la révision, suivant les modalités légales ou réglementaires, si la hausse des salaires et des matériaux avait pour effet de faire augmenter de plus de quinze pour cent le coût de la construction calculé suivant la formule :

$$P.R. = P \left(0,40 \frac{s}{S} + 0,40 \frac{i}{I} + 0,20 \right)$$

Dans cette formule : "s" ou "S" représentent le salaire horaire moyen formé par la moyenne des salaires des ouvriers qualifiés, spécialisés et manoeuvres, fixés par la Commission paritaire Nationale de l'industrie de la construction pour la catégorie correspondant au lieu du chantier. Les salaires sont majorés du pourcentage global des charges sociales et assurances tel qu'il est admis par le Ministère des Travaux publics.

"i" ou "I" représentent l'indice mensuel calculé sur la base d'une consommation annuelle des principaux matériaux et matières pour l'industrie de la construction sur le marché intérieur. Cet indice est déterminé par la commission de la Mercuriale des Matériaux de construction, siégeant au Ministère des affaires économiques.

Le petit "s" et le petit "i" sont les index en vigueur au moment où on revise le prix; le grand "S" et le grand "I" sont les index en vigueur à la date du début des travaux.

P.R. = prix révisé

P = prix convention.

En conséquence de ce qui précède, il est expressément stipulé que toute hausse éventuelle du prix de la construction au-delà de quinze pour cent sera supportée par l'acquéreur, mais ne sera applicable qu'au moment de chaque tranche de paiement restant à appeler.

ARTICLE 7 - PAIEMENT DU PRIX.

1.- L'acquéreur paiera le montant du prix convenu avec le montant de la taxe sur la valeur ajoutée y relative, suivant les modalités précisées dans la convention de vente et les dispositions de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante-et-un

2.- Les versements appelés sont exigibles dans les quinze jours de leur échéance; toutes sommes appelées et non payées dans les quinze jours seront productives de plein droit et sans mise en demeure, jusqu'au paiement intégral, d'un intérêt au taux de deux pour cent au-dessus du taux de la BANQUE NATIONALE DE BELGIQUE pour prêts et avances sur effets publics, autres que des certificats de trésorerie, net de tous impôts sans préjudice à ce qui est dit ci-après.

A défaut de paiement à l'une des échéances convenues, pourra à son gré, soit arrêter immédiatement les travaux afférents au bien vendu et poursuivre par toutes voies de droit le paiement de l'arriéré, soit demander en justice la résolution de la vente avec dommages et intérêts; si, par suite de l'arrêt des travaux, le coût du lot acquis revenait plus cher à l'acquéreur sera tenu responsable de la différence. En outre, pourra requérir l'inscription hypothécaire conventionnelle en garantie du solde du prix lui dû, avec intérêts et accessoires.

3.- L'acompte à verser par l'acquéreur au vendeur, au moment de la signature de la convention privée de vente sera d'un montant équivalent à cinq pour cent du prix total.

Au jour de la signature de l'acte notarié de vente, l'acquéreur paiera le prix de la quotité de terrain attachée au lot vendu ainsi que le coût des ouvrages exécutés, sous déduction de l'acompte.

La convention de vente et l'acte notarié fixeront l'échelle d'exigibilité du solde du prix des travaux de construction et du parachèvement du lot vendu, les tranches de paiement ne pouvant dépasser le coût des travaux exécutés. (Les tranches de paiement prévues pourront chevaucher en fonction de l'exécution des travaux).

4.- L'entrée en jouissance effective du lot acquis ne pourra avoir lieu avant complet paiement du prix d'achat.

ARTICLE 8.- DELAI DE LIVRAISON DES LOTS PRIVES.

a)- Le délai de livraison, mettant le lot vendu en état de parachèvement quant à ses parties privatives et en permettant l'habitabilité avec jouissance suffisante des par-

ties communes, sera fixé dans la convention privée de vente et reproduit dans l'acte notarié.

Il sera compté en "jours de travail effectifs".

Ne sont pas considérés comme tels :

- 1.- Les samedis, dimanches et jours fériés légaux.
- 2.- Les jours de vacances annuelles payées.
- 3.- Les jours pendant lesquels le travail a, par suite d'intempéries ou de leurs conséquences, été rendu impossible pendant quatre heures au moins.
- 4.- Les périodes de gel admises par le Fonds de Sécurité d'existence.

Tout événement constituant un obstacle humainement et raisonnablement insurmontable à l'exécution normale des obligations de et la contraignant à suspendre temporairement les travaux est considéré comme cas de force majeure. Il en est ainsi notamment des cas de grève, même partielle, lock-out, gel, incendie, intempéries, émeutes, guerre, suspension des services de transport, de fournitures domestiques ou étrangères, manque de main d'oeuvre et caetera...

La suspension temporaire des travaux pour cause de force majeure entraîne de plein droit et sans indemnité la prorogation du délai de livraison prévu, d'une période égale à la durée de la suspension, augmentée du laps de temps normalement nécessaire à la remise en route du chantier.

Lorsque, par ordre ou du fait de l'acquéreur, l'exécution des travaux est interrompue pour une période d'au moins trente jours de calendrier, un acompte sur le prochain paiement devra être payé à à concurrence de la valeur des travaux exécutés.

Si l'acquéreur commande des travaux supplémentaires en cours d'exécution du contrat, se réserve le droit d'exiger une prolongation du délai initialement prévu dont la durée sera fixée au moment de la commande.

b)- Quant à la livraison des parties communes, elle se fera dès leur agréation provisoire, comme il est dit à l'article dix ci-après.

ARTICLE 9.- PENALITES DE RETARD.

A défaut de livraison de la partie privative en état d'habitabilité dans le délai fixé, et sauf cas de force majeure ou cas fortuit, l'acquéreur aura droit à des dommages et intérêts pour retard, fixés forfaitairement à un/douzième de six pour cent du prix du bien vendu, par mois entier de retard.

Ces dommages et intérêts ne seront dus, à l'exclusion de tous autres, qu'à partir d'une mise en demeure par lettre recommandée à L'acquéreur ne pourra en aucun cas demander la résolution de la convention de vente pour cause de retard dans la livraison de son bien.

L'invitation de procéder à l'agréation provisoire arrête la déduction des dommages et intérêts.

ARTICLE 10 - AGREATIONS.

1.- Généralités.

L'agrération des parties privatives et des parties communes sera double; agrération provisoire et agrération définitive.

Elle sera constatée par un document écrit (procès-verbal d'agrération) qui en fera seul la preuve, sauf les exceptions ci-dessous prévues.

L'occupation du lot privé avant agrération provisoire fait présumer de plein droit, sauf preuve contraire, que l'acquéreur agrée tacitement les parties privatives qui le composent.

Il n'y aura jamais d'agrération tacite des parties communes.

Seule l'assemblée générale des copropriétaires est habilitée pour assigner en réparation de malfaçon dans les parties communes.

L'agrération provisoire n'a pas pour objet de constater uniquement la fin des travaux, mais elle couvre les vices apparents à ce moment.

L'agrération définitive du lot privatif ne peut avoir lieu qu'après qu'il se soit écoulé un an depuis l'agrération provisoire et pour autant que les travaux mentionnés au procès-verbal d'agrération provisoire aient été correctement effectués et qu'il ait été procédé à l'agrération définitive des parties communes, y compris les accès, de telle sorte qu'une habitabilité normale soit assurée.

L'acquéreur est présumé agréer les travaux, provisoirement ou définitivement selon le cas, s'il a laissé sans suite la requête écrite de d'effectuer l'agrération à une date déterminée et si, dans les quinze jours qui suivent la sommation que lui en aura faite par exploit d'huissier, il a omis de comparaître à la date fixée dans cet exploit, aux fins d'agrération.

Les frais de sommation, du constat et de la signification seront à charge de l'acquéreur.

2.- Agrération des parties privatives :

A.- Provisoire.

Les travaux sont en état d'être agréés provisoirement lorsque la construction est terminée dans son ensemble, nonobstant des imperfections mineures et que le bien vendu est en état d'être utilisé conformément à sa destination.

C'est ainsi notamment que ne peuvent faire obstacle à l'agrération provisoire : les retouches éventuelles à exécuter aux peintures, enduits, plafonnages, tapissages, carrelages, parquets et caetera..., les essais à effectuer aux ascenseurs et installations de chauffage, les menus travaux encore à exécuter.

Il est donc spécialement stipulé que les peintures

intérieures des appartements ainsi que la décoration des murs et des plafonds doivent être envisagées par les acquéreurs comme une mise en état d'habitabilité des appartements. Au moment de la mise à disposition de l'appartement, les différents matériaux employés n'ont pas encore subi entièrement un retrait normal et le tassement du bâtiment n'est pas complètement accompli.

Pour cette raison et aussi parce que le bâtiment est soumis à des périodes de séchage accéléré, il est normal que des fissures d'enduits ou des retraits de menuiserie soient constatés après un laps de temps plus ou moins long. Ces fissures et retraits seront corrigés en temps voulu par le constructeur à la demande du client et ce, en une seule fois.

Toutefois, la restauration des peintures, papiers peints, revêtements muraux en faïence ne sont pas à charge du constructeur.

Il est donc conseillé aux acheteurs de ne pas s'engager prématurément dans des travaux coûteux de décoration.

L'agrération provisoire se fait nécessairement avant la prise de jouissance effective du lot, sur invitation adressée par ou l'architecte à l'acquéreur. Elle aura lieu contradictoirement entre d'une part et d'autre part l'acquéreur ou son mandataire.

Le refus par l'acquéreur de procéder à l'agrération est notifié avec ses motifs, endéans les cinq jours de l'envoi de la convocation lui adressée par et avant toute prise de possession, par lettre recommandée à la poste adressée à

B. - Définitive.

Quand les travaux mentionnés dans l'acte contradictoire de l'agrération provisoire des parties privatives seront terminés, mais au plus tôt un an après l'agrération provisoire et en tous cas pas avant l'agrération définitive des parties communes et de leur accès de telle sorte qu'une habitabilité normale soit assurée, convoquera l'acquéreur par lettre recommandée, pour procéder dans le bien vendu, en présence du mandataire de et de l'architecte, à l'agrération définitive des parties privatives.

3. - Agrération des parties communes :

A. - Provisoire :

Les travaux sont en état d'être agréés provisoirement lorsque les parties communes sont terminées dans leur ensemble et permettent l'utilisation du bien vendu, conformément à sa destination.

Ne peut toutefois faire obstacle à l'agrération provisoire des parties communes, le fait que les peintures et la pose des papiers peints dans celles-ci, de même que certains

travaux de décoration ne sont pas encore terminés. En effet, dans le but d'éviter des dégradations prématurées, les travaux de dernière finition des parties communes ne seront entrepris qu'après l'aménagement de la majorité des occupants.

L'agrération provisoire (comme l'agrération définitive) sera faite contradictoirement entre d'une part et d'autre part la ou les personnes mandatées à cette fin par la première assemblée générale des copropriétaires (assemblée constitutive suite à l'entrée en communauté) qui devra avoir cet objet à son ordre du jour et compte tenu de ce qui est stipulé à cet égard à l'article trois du règlement général de copropriété.

L'agrération provisoire aura lieu dans les quinze jours qui suivent la notification écrite de l'achèvement des travaux faite par le vendeur ou l'architecte au président du conseil de gérance, préalablement désigné par la première assemblée générale des copropriétaires comme dit ci-avant et aux jour et heure indiqués.

B.- Définitive :

Quand les travaux mentionnés dans l'acte contradictoire de l'agrération provisoire des parties communes sont terminés, mais au plus tôt un an après l'agrération provisoire des parties communes, convoquera le président du conseil de gérance par lettre recommandée pour procéder en présence du (ou des) mandataire(s) désigné(s) par la première assemblée générale des copropriétaires et de l'architecte à l'agrération définitive des parties communes.

C.- Dispositions communes aux deux agrérations des parties communes.

Le refus éventuel des mandataires de la copropriété de procéder à l'agrération des parties communes ou d'accepter cette agrération devra être notifié, avec ses motifs, dans les cinq jours de la convocation par ou de la rédaction du procès-verbal d'agrération, par lettre recommandée à la poste adressée à

Si le mandataire désigné par la copropriété omet de comparaître dans un délai de quinze jours lui fixé par par exploit d'huissier, à l'agrération provisoire ou définitive selon le cas, le Tribunal statue sur l'agrération à la demande de la partie la plus diligente.

Les frais de la sommation, du constat et de la signification sont à charge de la copropriété.

4.- Dispositions communes aux deux agrérations privative et commune :

A défaut d'accord des parties sur l'agrération des travaux, le litige sera soumis à l'arbitrage d'un expert désigné de commun accord par les parties, ou à défaut d'ac-

cord, par le Président du Tribunal saisi à la requête de la partie la plus diligente.

L'Expert devra, dans les trente jours de sa désignation, rendre sa sentence.

Au cas où cela lui serait impossible, son remplacement peut être prévu.

Les frais et honoraires de l'arbitre seront toujours supportés par moitié par chacune des parties.

La sentence de l'arbitre sera rendue en dernier ressort.

ARTICLE 11.- CAUTIONNEMENT.

constituera, conformément aux dispositions légales et réglementaires en la matière, dans la mesure où il n'y est pas dérogé, un cautionnement sous forme de garantie bancaire individuelle ou de versement à la Caisse des Dépôts et Consignations d'un montant égal à cinq pour cent (5 %) du prix des constructions et produira à l'acquéreur la justification de ce cautionnement dans les trente jours qui suivront la signature de la convention privée de vente.

Le cautionnement sera libéré en deux phases distinctes par mainlevée donnée par l'acquéreur dans les quinze jours de la demande qui lui en sera faite par

Première phase : cinquante pour cent (50 %) après l'agrément provisoire des parties privatives et avant la prise de possession.

Deuxième phase : cinquante pour cent (50 %) après l'agrément définitive desdites parties privatives.

A l'expiration de ce délai de quinze jours, a droit à titre d'indemnité due par l'acquéreur, à un intérêt au taux légal en matière commerciale sur le montant du cautionnement dont il n'a pas été donné mainlevée. Passé ce délai de trois mois à compter de la demande, l'acquéreur devra, en outre, par application de l'article 1152 du code civil, payer des dommages et intérêts forfaitaires à se montant à VINGT MILLE FRANCS (20.000) par appartement, magasin et studio et à DIX MILLE FRANCS (10.000) par emplacement-parking ou box.

Ces dommages et intérêts seront dus automatiquement sans aucune mise en demeure préalable.

ARTICLE 12.

En cas de résolution ou de résiliation du contrat aux torts et griefs de l'acquéreur, celui-ci sera tenu, par application de l'article 1152 du code civil, de payer de plein droit et sans mise en demeure préalable une indemnité forfaitaire et irréductible de cinq pour cent (5 %) du prix de vente.

ARTICLE 13.

Si la construction du complexe projetée ne pouvait

être exécutée par suite de force majeure ou du fait du prince, les sommes versées par l'acquéreur lui seront remboursées sans aucune retenue majorée des intérêts au taux bancaire en vigueur pour les comptes à vue, depuis le jour de leur encaissement par SOLICO jusqu'au jour de la restitution, sans indemnité de part ni d'autre.

Le contrat de vente serait dans pareil cas résolu de plein droit.

ARTICLE 14.

Outre les dispositions légales relatives au privilège pour sûreté et garantie des paiements qui lui sont dus,

aura toujours le droit en qualité de vendeur, de faire prendre à son profit, aux frais de l'acquéreur inscription hypothécaire d'office pour garantir la partie du prix non quittancée dans l'acte de vente.

pourra toutefois renoncer à cette garantie, à la condition que l'acquéreur donne mandat irrévocable dans l'acte de vente, pour faire affecter conventionnellement, à ses frais, au profit de , les biens acquis par lui à la sûreté du paiement de toutes sommes restant dues sur le prix, de trois s d'intérêts au taux de deux pour cent au dessus du taux de la BANQUE NATIONALE DE BELGIQUE pour prêts et avances sur effets publics, autre que des certificats de trésorerie, ainsi que du remboursement de tous frais de poursuite et d'exécution et de tous autres débours et frais non privilégiés, dont le montant sera estimé pour la prise d'inscription à cinq pour cent (5 %) du principal restant dû avec minimum de DIX MILLE FRANCS.

D'autre part, si avant le paiement total de son prix d'acquisition, un acquéreur voulait contracter un emprunt hypothécaire en donnant en garantie le bien acquis par lui, il devra obtenir préalablement l'autorisation de faire stipuler dans l'acte d'emprunt que les fonds provenant du prêt devront servir exclusivement et à due concurrence au paiement de toutes les sommes restant dues au constructeur, sur les prix, intérêts, taxe à la valeur ajoutée et frais et en faire la délégation au profit de

Il est formellement interdit à l'acquéreur d'aliéner le bien acquis avant le paiement intégral du prix de vente, sauf accord préalable par écrit de

LIEGE, le 23 janvier 1976.