

ANNEXE A L'ACTE DE BASE de la
Résidence GRETRY, sise à LIEGE,
quai de Longdoz, 46.

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

CHAPITRE I

EXPOSE GENERAL.

Article 1. Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577 bis, paragraphe UN, du Code Civil, la société anonyme ENTREPRISES HALLUT, DAMRY, LEONARD et Compagnie, ayant son siège à Liège, a établi ainsi qu'il suit le statut de la Résidence GRETRY, réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation et l'entretien, éventuellement la reconstruction de l'immeuble et la destination des locaux.

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

Article 2. Il est, en outre, arrêté pour valoir entre les copropriétaires et leurs ayants-droit à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il impose. Ces modifications ne sont point soumises à la transcription.

Article 3. Le statut réel de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur forment le règlement de copropriété.

CHAPITRE II.

STATUT DE LA RESIDENCE.

COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE.

Article 4. La Résidence GRETRY sise à Liège, quai de Longdoz, 46, comporte:

- a) un niveau en sous sol à destination de caves privatives;
- b) Un rez-de-chaussée comprenant des garages;
- c) Neuf étages comprenant chacun deux appartements résidentiels.

Article 5. La Résidence GRETRY comporte des parties privées dont chaque acquéreur aura la propriété exclusive et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction.

Les parties privées sont dénommées garages du rez-de-chaussée, appartements des étages.

Article 6. Tous les copropriétaires de la Résidence GRETRY se cèdent mutuellement et réciproquement le droit d'accession immobilière pour donner à la division de l'immeuble sa base légale.

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

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

Article 7. Seront parties communes à l'ensemble de l'immeuble:

- 1) Les ouvrages exécutés sur le terrain tels que: les fondations, l'ossature du bâtiment, les gros murs de façade, des pignons et de refend, les toitures, le porche d'accès, l'entrée, le hall d'entrée, les cages d'escaliers et d'ascenseur, l'ascenseur et sa machinerie les locaux aux compteurs d'eau, de gaz et d'électricité les ornements extérieurs des façades, les canalisations principales d'eau, d'électricité, les gaines de ces canalisations, les décharges des eaux pluviales et

ménagères, les chutes des W.C., les gaines de cheminées, les gaines à ordures, le local vide poubelles, les cages d'aération et tous les locaux d'usage général.

2) Le transformateur d'énergie électrique avec son local et son équipement, si cette installation existe ou si elle n'est pas propriété de l'administration productrice.

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

RESERVE. L'acte de base auquel est annexé le présent règlement de copropriété a réservé à la société anonyme ENTREPRISES HALLUT-DAMRY, LEONARD et Compagnie la mitoyenneté des murs pignons de la Résidence.

Article 8. Les parties communes à l'ensemble de l'immeuble, en ce compris le terrain lui servant d'assise divisées en dix mille/dix millièmes sont réparties comme visé ci-après, entre les garages du rez-de-chaussée et les appartements résidentiels des étages.

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

Article 9. Tableau des quotités afférentes à chaque propriété privative dans les parties et choses communes à l'ensemble de la Résidence.

Aux appartements A, chacun quatre cent soixante sept/dix millièmes, soit au total trois mille sept cent trente six dix millièmes:

3.736/10.000 ✓

Aux appartements B, chacun cinq cent cinquante deux/dix millièmes, soit au total quatre mille quatre cent seize/dix millièmes:

4.416/10.000 ✓

L'appartement A du neuvième en retrait, quatre cent quarante cinq/dix millièmes:

445/10.000 ✓

L'appartement B du neuvième en retrait, trois cent nonante cinq/dix millièmes:

395/10.000 ✓

Le garage numéro un, cent dix/dix millièmes:

110/10.000 ✓

Le garage numéro deux, cent/ dix millièmes :	100/10.000 ✓
Le garage numéro trois, cent quatre vingt neuf/dix millièmes :	189/10.000 ✓
Le garage numéro quatre, deux cent douze/dix millièmes :	212/10.000 ✓
Les garages numéros cinq, six et sept, chacun nonante quatre/dix millièmes, soit au total deux cent quatre vingt deux/dix millièmes :	282/10.000 ✓
Le garage numéro huit, cent quinze/ dix millièmes :	115/10.000 ✓
<u>total</u> : DIX MILLE/DIX MILLIEMES.	<u>10000/10.000</u> =====

STIPULATION SPECIALE. L'architecte de l'immeuble pourra apporter en cours de construction, les changements qu'il jugerait utiles et nécessaires.

Il pourra, si nécessité absolue s'en faisait sentir ou si demande expresse en était faite par la société constructrice, modifier la composition et la disposition des étages. En ces cas, les quotités afférentes à chaque propriété privative dans les choses et parties communes seront revisées par le notaire instrumentant et les copropriétaires devront apporter, si besoin en était, leur concours aux actes qu'il serait en devoir de dresser pour mettre la situation en concordance avec les modifications apportées. Les frais de ces actes seront supportés par la société constructrice.

OBSERVATION:

L'acte de base auquel est annexé le présent règlement de copropriété, stipule ce qui suit:

REUNION D'APPARTEMENTS:

La réunion de deux appartements ou de partie d'appartement d'un même étage ou celle d'un appartement avec l'appartement correspondant de l'étage supérieur ou de l'étage inférieur peut être effectuée de manière à former un appartement type DUPLEX.

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

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

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

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

Article II. Chaque propriété privative comprend les parties constitutives de l'appartement, à l'exclusion des parties communes, et notamment:

les planchers, parquets et revêtements.

Les portes, toutes les canalisations intérieures avec leurs compteurs, les installations sanitaires, d'éclairage et de chauffage, leurs appareillages et leurs conduites, les murs et les cloisons intérieurs, les placards, armoires, penderies, les plafonnages des plafonds, les portes intérieures, les fenêtres, les vitrines et portes d'entrée, et en résumé, tout ce qui forme l'intérieur des appartements à caractère résidentiel ou commercial.

Article I2. La cave destinée à chacun des appartements est propriété privée. L'aliénation ou l'échange de caves entre copropriétaires est permis, sans qu'il en résulte un changement dans les quotités afférentes à l'appartement affecté par ces aliénations ou échange, dans les parties communes à l'ensemble de l'immeuble.

OBSERVATION. La société comparante fait observer en ce qui concerne les caves visées au présent article qu'elle se réserve le droit de ne pas attribuer de cave à certains appartements, ou d'en attribuer plusieurs au

même appartement ou d'en réserver un certain nombre pour des besoins communs. L'affectation de plusieurs caves à un même appartement ou l'absence d'affectation de caves à un appartement ne modifie en rien la quotité en copropriété de l'appartement privé de caves ou doté de plusieurs caves.

Article 13. Les toits de l'immeuble sont choses communes à l'ensemble de l'immeuble.

Article 14. Chacun des copropriétaires a le droit de jouir et de disposer de sa propriété privative dans les limites fixées par le présent contrat, à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

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

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leur propriété privative, aucune modification aux choses communes, sauf à se conformer à l'article suivant.

Article 15. Les travaux de modifications aux choses communes de l'immeuble ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des propriétaires statuant à la majorité des trois quarts des voix et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble. Le coût des travaux et les honoraires de l'Architecte seront à la charge des propriétaires qui font exécuter les travaux.

Article 16. Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité des votants.

Il en sera ainsi notamment: des halls d'entrée, du porche d'accès, des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des garde corps, des balcons et balconnets, des terrasses et de toutes les parties visibles du quai de Longdoz et cela même en ce qui concerne la peinture.

Article 17. Les propriétaires d'appartements pourront établir des postes privés de T.S.F. ou de télévision dans les limites fixées par l'article quinze ci-dessus. Dans le cas où l'installation entraînerait des modifications aux choses communes, les formalités prévues à l'article quinze seront observées.

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

Article 18. Chaque propriétaire d'appartement pourra pratiquer des ouvertures dans les murs à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'édifice.

SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.

Article 19. Il n'est pas prévu de concierge dans l'immeuble pour le service des appartements.

Article 20. Il est fait appel par l'assemblée générale des copropriétaires aux services d'un gérant choisi ou non parmi les copropriétaires. Il est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

Jusqu'à l'expiration de la première année à dater de l'achèvement de la Résidence, la société anonyme ENTREPRISES HALLUT-DAMRY, LEONARD et Compagnie aura le droit mais non l'obligation d'exercer la gérance de celle-ci.

Ensuite, l'assemblée générale des copropriétaires procèdera à la nomination d'un gérant.

Article 21. L'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble est souveraine maîtresse de l'administration de celui-ci, en tant qu'il s'agit des intérêts communs

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

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

La première assemblée générale nommera un syndic ou mandataire chargé de procéder dans les six mois au plus tard à la réception définitive des parties communes contradictoirement avec l'Architecte de l'immeuble qui en dressera le constat et avec le constructeur; à défaut de quoi, la réception définitive sera censée de plein droit, avoir été effectuée.

Article 22. L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année dans l'agglomération liégeoise, aux jour, heure et lieu désignés par le gérant, ou celui qui en fait les fonctions.

En dehors de cette réunion, l'assemblée est convoquée à la diligence du gérant aussi souvent qu'il est nécessaire, elle doit l'être en tous cas lorsque la convocation est demandée au gérant par des propriétaires possédant au moins le cinquième des parties communes de l'immeuble.

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

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

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque.

Tous les points à l'ordre du jour sont mentionnés dans la convocation. Ces points ne pourront viser que ce qui concerne la copropriété.

Tout ce qui concerne les propriétés privatives doit faire l'objet de discussions directes entre le propriétaire, l'architecte de l'immeuble et la société constructrice. Les délibérations ne pourront porter que sur les points de l'ordre du jour. Cependant, il est loisible aux membres présents de discuter toutes autres questions, mais sans que celles-ci puissent faire l'objet d'une délibération ayant force obligatoire.

Article 23. L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires.

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

Ces instructions resteront annexées au procès-verbal de l'assemblée.

A l'exception du gérant, nul ne peut représenter un copropriétaire, s'il n'est pas lui même propriétaire ou s'il n'est pas investi par un propriétaire de la gestion de sa propriété en vertu d'un mandat régulier et écrit. Le locataire pourra également représenter le propriétaire en vertu d'un mandat régulier et écrit.

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

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

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

Dans le cas où par suite d'ouverture de succession ou autre cause légale, la propriété d'une portion de l'immeuble se trouverait appartenir, soit à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs, ou incapables, ces derniers représentés comme de droit, soit à un usufruitier, et à des nu-propriétaires, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister aux assemblées générales avec voix consultative, mais ils devront élire un seul d'entre eux comme représentant ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité. La procuration qui sera donnée à celui-ci ou le procès-verbal de son élection devra être annexé au procès-verbal de l'assemblée générale.

Article 24. L'assemblée, si elle le juge utile, désigne son président à la majorité des voix et ce, pour le terme qu'elle détermine.

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

Le gérant peut être élu président ou assesseur.

Article 25. Le bureau est composé du Président assisté de deux assesseurs désignés par l'assemblée parmi les copropriétaires présents.

Le bureau ainsi formé désigne le secrétaire qui peut être pris en dehors de l'assemblée et qui peut être également le gérant.

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

- II -

Article 26. Il est tenu, pour autant que l'assemblée le requiert, une feuille de présence qui est certifiée par le Président, les assesseurs et le Secrétaire.

Article 27. Les délibérations sont prises à la majorité de la moitié des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf dans le cas où l'unanimité ou une majorité extraordinaire est exigée par le présent statut ou par le règlement d'ordre intérieur. Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre seulement de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité des copropriétaires, les défaillants étant considérés comme opposés à la proposition.

Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix, celles intéressant l'harmonie des façades et accès nécessiteront l'unanimité des voix.

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

Article 28. Les copropriétaires disposeront d'autant de voix qu'ils ont de dix millièmes dans la copropriété.

Article 29. Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir, comme membres ayant voix délibérative, plus de la moitié des copropriétaires représentant ensemble plus de cinq mille/dix millièmes de l'immeuble.

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

Article 30. Les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire. Ils sont communiqués aux copropriétaires quinze jours au moins à l'avance.

Article 31. Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits dans un registre spécial et signé par le Président, les assesseurs et le secrétaire.

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

CHARGES COMMUNES.

REPARTITION DES CHARGES ET DES RECETTES COMMUNES.

Article 32. Les dépenses communes à l'ensemble de l'immeuble se répartissent en principe et sauf les exceptions prévues ci-après, entre les copropriétaires proportionnellement au nombre de dix millièmes que chacun possède dans la copropriété.

Article 33. En principe, les consommations individuelles d'eau, de gaz, d'électricité et d'énergie quelconques sont payées par le propriétaire. Des branchements avec compteur seront établis dans chaque propriété privative pour les consommations de chaque fluide et les paiements des consommations indiquées par ces compteurs se feront directement par les divers propriétaires aux administrations productrices de ce fluide.

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

Lorsqu'une administration productrice de fluide exige l'établissement d'un compteur général de passage pour tout l'immeuble, la dépense totale est déterminée par l'indication de ce compteur général, réglée par les soins du gérant et répartie par ce dernier entre les copropriétaires, sur la base des compteurs individuels des propriétés privatives.

Article 34. Les charges nées des besoins communs de même que les charges d'entretien et de réparations communes, ainsi que les frais d'entretien des choses communes sont supportées par les copropriétaires intéressés proportionnellement à leur part dans le bien commun fixée à l'article neuf, compte tenu des exceptions visées au présent règlement.

Article 35. Sont rangées, les énumérations qui suivent n'étant qu'énonciatives et non limitatives, dans les dépenses communes à l'ensemble de l'immeuble et supportées par les copropriétaires proportionnellement à leur part dans le bien commun fixée à l'article neuf:

1. Les dépenses et frais d'entretien, de réparation et de renouvellement éventuel des choses et parties communes à l'ensemble de l'immeuble.
2. Les frais d'administration et de gérance, les frais d'assurances de l'immeuble.
3. Les charges d'éclairage et d'entretien des escaliers, cage d'escaliers, paliers d'accès et dégagements, y compris le hall d'accès, les dépenses de fonctionnement d'entretien, de réparation et d'assurance de l'ascenseur, étant fait observer que les garages du rez-de-chaussée n'interviennent pas dans la catégorie des dépenses reprises sous le présent alinéa 3.
4. Les consommations d'eau pour les parties communes.

Les dépenses et frais relatifs à l'entretien et travaux à faire au porche et à l'allée d'accès des garages trois, quatre, cinq, six, sept et huit seront à charge des propriétaires de ces garages.

Les propriétaires des garages tant à rue que du fond n'interviendront pas dans les frais communs afférents aux parties résidentielles; toutefois, les propriétaires des deux garages à rue devront intervenir dans les frais d'entretien de la façade de la Résidence.

En conséquence, les frais et charges afférents aux garages ne devront pas être confondus avec ceux afférents aux parties résidentielles et particulièrement ceux de l'ascenseur.

REPARATIONS.

Article 36. Les réparations et travaux seront répartis en trois catégories.

Réparations urgentes.

Réparations indispensables mais non urgentes.

Réparations et travaux non indispensables.

Article 37. REPARATIONS 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 à l'ascenseur, etc.... le gérant aura pleins pouvoirs pour les faire exécuter sans en demander l'autorisation.

Article 38. REPARATIONS INDISPENSABLES MAIS NON URGENTES.

Ces réparations sont décidées par le gérant, et, à son défaut, par l'assemblée générale convoquée à cet effet et statuant à la majorité ordinaire.

Article 39. REPARATIONS ET TRAVAUX NON INDISPENSABLES MAIS ENTRAINANT UN AGREMENT OU UNE AMELIORATION QUELCONQUES.

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

Ils ne pourront être décidés qu'à l'unanimité des copropriétaires.

Si des travaux et réparations ne s'appliquent qu'aux appartements des étages, l'unanimité des copropriétaires de ces appartements sera suffisante, les frais étant bien entendu supportés par eux seuls. De même si ces travaux et réparations ne s'appliquent qu'aux propriétaires des garages du rez-de-chaussée, ces propriétaires supporteront les frais de ceux-ci.

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

Article 40. Les copropriétaires devront donner accès par leurs propriétés pour toutes réparations ou nettoyages des parties communes; ceci s'appliquera spécialement aux conduites et canalisations diverses communes traversant les locaux ou parties privatives dépendant de la propriété de chaque propriétaire.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra cependant être exigé pour les appartements résidentiels du premier Juillet au premier octobre.

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

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

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

Article 41. REPARTITION DES CHARGES D'IMPOTS.

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

commun fixée à l'article neuf.

Article 42. RESPONSABILITE CIVILE ET AUTRES CHARGES.

La responsabilité civile du fait de l'immeuble (art. 1386 du Code Civil) et de façon générale toutes les charges de l'immeuble seront supportées par tous les copropriétaires proportionnellement à leur part dans le bien commun fixée à l'article neuf, pour autant évidemment qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient exercer contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaire. Les polices d'assurance seront d'ailleurs contractées ainsi qu'il est dit aux articles quarante cinq à cinquante cinq ci-après.

Article 43. Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son usage personnel, il devra supporter seul cette augmentation.

R E C E T T E S.

Article 44. Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seraient acquises à chaque propriétaire proportionnellement à sa part dans les charges communes fixées à l'article neuf.

ASSURANCE ET RECONSTRUCTIONS.

Article 45. L'immeuble devra toujours être assuré régulièrement à une compagnie agréée par l'assemblée générale et pour les montants agréés par celle-ci.

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

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

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

Les copropriétaires sont tenus de prêter le concours qui leur serait demandé pour la conclusion des assurances, et de signer les actes nécessaires, à défaut de quoi, le gérant pourra de plein droit et sans mise en demeure, les signer valablement à leur place.

Article 46. Par exception aux dispositions de l'article quarante cinq qui précède, il est stipulé que l'assemblée générale devra respecter les contrats d'assurance contre les risques de l'immeuble, de la foudre et des explosions, souscrits au cours de la construction de l'immeuble par la société anonyme ENTREPRISES HALLUT, DAMRY, LEONARD et Compagnie, à moins que l'assemblée générale ne préfère souscrire d'autres contrats et supporter les frais de résiliation des contrats alors en cours.

Article 47. Chacun des copropriétaires aura droit à son exemplaire des polices.

Article 48. Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il occupe ou plus généralement pour toute cause personnelle à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à sa charge exclusive comme rappelé d'ailleurs ci-dessus.

Article 49. Chaque propriétaire et occupant doit assurer personnellement son mobilier à ses frais, à une compagnie solvable, contre l'incendie, les explosions de gaz, la foudre, l'électricité, les risques locatifs et les risques de voisinage.

Il doit justifier de cette assurance et du paiement régulier des primes à toute demande du gérant.

Article 50. En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le gérant en présence de deux copropriétaires et à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs dans des conditions à déterminer par cette assemblée.

Article 51. L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit:

a) si le sinistre est partiel, le gérant emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le gérant à charge de tous les copropriétaires proportionnellement à leur part dans le bien commun, fixée à l'article neuf, sauf le recours contre celui d'entre eux qui profitera de la reconstruction.

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

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

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

Toutefois, au cas où l'assemblée déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction, seront tenus, si les autres copro-

priétaires en font la demande dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder à ceux-ci ou, si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des propriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

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

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

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

Article 52.

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

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

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

A C C I D E N T S.

Article 53. Une assurance devra être contractée et régulièrement maintenue en vigueur par les soins du gérant contre les accidents pouvant survenir de l'utilisation de l'ascenseur, que la victime soit l'un des occupants de l'immeuble ou qu'elle soit un étranger; cette assurance couvrira également tous les dégâts matériels à résulter de cette utilisation.

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

Les primes seront payées par le gérant et supportées dans la proportion des quotes parts de chacun des propriétaires de ces appartements dans les charges prévues à l'article trente cinq, numéro 3.

Article 54. Une assurance sera également contractée et régulièrement maintenue en vigueur par les soins du gérant contre les accidents de travail pouvant survenir, en général, à tout le personnel employé dans l'immeuble pour le compte commun des copropriétaires.

Une assurance sera également contractée et régulièrement maintenue en vigueur contre tout accident pouvant survenir dans les parties communes à un visiteur ou fournisseur quelconque. Elle sera contractée par tous les copropriétaires et fera partie des charges communes; Les montants de ces assurances seront fixés par l'assemblée générale.

Les primes des polices prévues au présent article seront payées par le gérant et supportées par les copropriétaires dans la proportion de leurs parts dans le bien commun fixées à l'article neuf.

Article 55. Les diverses assurances dont question dans la présente section seront contractées pour les durées à fixer par l'assemblée.

DESTINATION DES LOCAUX.

Article 56.

Il ne pourra jamais être toléré dans l'immeuble :

- 1) Aucun établissement insalubre, dangereux, immoral ou immoral;
- 2) aucun dépôt de marchandises;
- 3) aucun établissement qui, par le bruit, l'odeur ou les émanations, pourraient nuire aux voisins ou aux copropriétaires;
- 4) Aucun moteur à l'intérieur des appartements d'habitation, autres que ceux destinés à l'usage ménager lesquels 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 débit de boissons;
- 8) aucun bureau de perception ou d'imposition, aucun consulat;
- 9) aucun institut de culture physique, de gymnastique;
- 10) aucun professorat de chant, d'instrument de musique ou de danse.

Ces exemples sont donnés à titre indicatif mais non limitatif.

Le gérant de l'immeuble aura pour mission de veiller à ce que les présentes dispositions soient toujours parfaitement respectées.

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

Article 57. Il est arrêté entre tous les copropriétaires d'appartements d'habitation et de garages, un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants-droit, et qui ne pourra être modifié que

par l'assemblée générale des propriétaires de ces appartements statuant à la majorité des deux tiers des voix.

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

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, le vendeur devra attirer l'attention du nouvel intéressé sur l'existence de ce livre et l'inviter à en prendre connaissance.

Section I. ENTRETIEN.

Article 58. Les travaux de peinture aux façades, tant derrière que devant, y compris les châssis, garde corps et persiennes, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous les directives du gérant.

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

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

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

Article 59. Les propriétaires d'appartements devront faire ramoner les cheminées, poeles, fourneaux dépendant des lieux qu'ils occupent toutes les fois qu'il sera nécessaire, et en tous cas au moins une fois l'an pour ceux dont ils font usage. Ils devront en justifier au gérant.

SECTION II. ASPECT.

Article 60. Les copropriétaires ne pourront mettre aux fenêtres, sur les balcons ou terrasses sur façade principale, dans les escaliers, vestibules et passages,

ni enseignes ou réclames, garde manger, linges ou autres objets, à l'exclusion toutefois des enseignes ayant pour objet la vente ou la location de leurs appartements.

Toutefois, les propriétaires du rez-de-chaussée pourront apposer des enseignes lumineuses ou non, sur le linteau sis entre le dessus de leurs vitrines éventuelles et le dessous des fenêtres du premier étage et les propriétaires du premier étage pourront apposer des enseignes lumineuses ou non sur leurs fenêtres.

Il sera permis d'apposer sur la porte particulière de l'appartement, une plaque indiquant le nom et la profession de l'occupant. Dans l'entrée, chacun disposera d'une boîte aux lettres sur laquelle pourra figurer le nom et la profession de son titulaire et l'étage où se trouve l'appartement qu'il habite.

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

SECTION III. ORDRE INTERIEUR.

Article 61. Les propriétaires d'appartements ne pourront scier, fendre ou casser du bois dans les parties communes et sur les balcons et terrasses, s'il en existe.

Article 62. Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les dégagements, les escaliers, paliers et couloirs devront être maintenus libres en tous temps. Il ne pourra, en conséquence, jamais y être accroché ni déposé quoi que ce soit.

Article 63. Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers aucun travail de ménage, tel que brossage de tapis, literies, habits et meubles, cirage de chaussures etc..

Il ne pourra être fait ni lavage ni étendage de linge dans la cour, sur les balcons et terrasses extérieures.

Article 64.

Il est strictement interdit d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux à gaz en caoutchouc flexible; les raccords à gaz devront être en tuyaux rigides.

Article 65. Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou leurs ayants-droit, ne pourront avoir d'autres animaux que des chiens, des chats ou des oiseaux domestiques. Les dégâts ou dégradations que pourraient causer ces animaux seront à la charge exclusive de leurs propriétaires, étant entendu au surplus que le gérant a tous pouvoirs pour prendre de sa seule autorité les mesures nécessaires dans le cas où ces animaux troubleraient la tranquillité de l'immeuble et le repos de ses habitants.

Article 66. Tout usage abusif d'instruments sonores sera réprimé. En principe, l'usage de ces instruments est limité entre dix heures du matin et dix heures du soir.

Section IV. MORALITE ET TRANQUILLITE.

BONNE TENUE DE L'IMMEUBLE.

Article 67. Les appartements quels qu'ils soient ne pourront être occupés que par des personnes de bonne vie et moeurs qui doivent veiller à ne rien faire qui puisse nuire à la bonne tenue ou qui soit contraire à la morale.

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

Article 68. Les baux consentis par les propriétaires d'appartements devront contenir une clause spéciale portant que tout acte du preneur qui serait en opposition avec ce caractère d'occupation entraînerait de plein droit, sans préjudice à tous dommages intérêts, la déchéance du bénéfice du bail aux torts du titulaire et l'expulsion immédiate de celui-ci sans qu'il soit besoin d'autres notes qu'une signification par lettre recommandée.

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

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

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

Article 69. Les copropriétaires, quels qu'ils soient et leurs ayants-droit, devront satisfaire à toutes les charges de la ville, de police et de voirie.

Article 70. USAGE DES APPAREILS COMMUNS.

L'usage des appareils communs et l'emploi de l'ascenseur seront réglementés par l'assemblée des propriétaires.

L'utilisation de l'ascenseur pour les déménagements est soumise au paiement d'une indemnité qui sera fixée par l'assemblée générale.

Section V. GERANCE.

Article 71. Il y aura un gérant chargé de la surveillance de l'immeuble.

Jusqu'à l'expiration de la première année à dater de l'achèvement de l'immeuble, la gérance de l'immeuble sera exercée par la société anonyme ENTREPRISES HALLUT, DAMRY, LEONARD et Compagnie, si celle-ci le demande.

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

Si le gérant est un des copropriétaires et s'il n'est pas appointé, il pourra d'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures. Les émoluments du gérant ou de son secrétaire, fixés par l'assemblée générale, constitueront des frais communs.

Article 72. Le gérant fera mensuellement le relevé des indications des divers compteurs qui ne dépendent pas d'administrations productrices de fluide divers. Il sera dépositaire des clefs des robinets des colonnes montantes et chargé de fermer ceux-ci en cas d'accidents et de vider les eaux en cas de gelée. Ces clefs devront être conservées dans un local commun. Les propriétaires pourront y avoir accès sous leur responsabilité, en cas d'absence du gérant et de nécessité absolue.

Article 73. Le gérant présente ses comptes trimestriellement à chaque propriétaire et usager qui lui remboursera sa part de dépenses; il tiendra sa comptabilité suivant un modèle approuvé par l'assemblée générale des copropriétaires.

Article 74. Le gérant instruit les contestations relatives aux parties communes de l'immeuble vis à vis de tiers et des administrations publiques. Il fait rapport à l'assemblée générale qui décide des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

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

X Article 75. PROVISION A VERSER AU GERANT.

Le gérant ouvrira un compte chèque postaux ou un compte en banque sous son nom et avec la mention "GERANCE DE LA RESIDENCE GRETRY".

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

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

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

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

En outre, après une lettre recommandée restée infructueuse durant trente jours, le gérant pourra bloquer les vannes et interrupteurs de distribution d'eau, de gaz, d'électricité et de calories du défaillant.

Il scellera ces vannes de son sceau et si le propriétaire défaillant s'avisait de briser l'un ou l'autre de ces sceaux, il sera passible d'une amende de MILLE FRANCS, par scellé brisé, à verser au fonds commun, sans préjudice aux poursuites judiciaires.

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

DISPOSITIONS GENERALES.

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

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

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

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

ANNEXE A L'ACTE DE BASE DE LA RESIDENCE GRETRY du dix sept Mai mil neuf cent soixante deux, et signé "ne varietur" par la société comparante. Suivent les signatures.

Enregistré à Liège.A.C. & Ssons.Ier Bureau. Le 22 Mai 1962. Quatorze rôles, sans renvoi, vol. 9, fol. 13, case II. Reçu: cent francs. Le Receveur (s) BERNARD.