17014

Enregistré à LIÈGE 1, le 04 JUILLET 1978
Vol. 6/17 Fol. 30 Case 11 trente deux rôles sans renvoi
Reçu : deux cent vingt-cinq francs.
225 Fr. Le Receveur, G. HUBERT

(3)

90F 760513 90F 760513



ANNEXE A L'ACTE DE BASE DE LA RESIDENCE "VICTOIRE"

FLERON, rue de Romsée

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

CHAPITRE I. - EXPOSE GENERAL

ARTICLE 1.- Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577 bis du Code Civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre) les parties comparantes à l'acte de base, agissant au nom des futurs copropriétaires, ont établi ainsi qu'il suit, l règlement général de copropriété de la Résidence"VICTOIRE" réglant tout ce qui concerne la division du complexe, la conservation, l'entretien, l'usage, la jouissance et la reconstruction éventuelle de l'immeuble, ainsi que tout ce qui concerne la vie en commun.

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

Par le seul fait de l'acquisition ou de l'usage d'un appartement ou d'un studio, ou d'un garage, ≠ les propriétaires usufruitiers, usagers, leurs ayants droits et ayants cause prennent l'engagement de se conformer à toutes ses clauses et conditions.

≠ ou d'un rez de chaussée commercial ou bureau
Renvoi approuvé

a) Statut réel de l'immeuble :

Ses dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter, s'imposent en tant que statut réel à tous les propriétaire ou titulaires de droits réels, actuels ou futurs.

Elles seront opposables aux tiers, par le fait de leur transcription au bureau des hypothèques compétent.
Elles sont immuables, à défaut de l'accord de quatre vingt pour cent des copropriétaires.

b) Règlement d'ordre intérieur :

Il est, en outre, établi un règlement d'ordre intérieur dans le but de régir tout ce qui se rapporte à la jouissance du complexe immobilier et aux détails de la vie en commun
Ce règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.
Ces modifications ne sont pas soumises à la transcription mais devront être imposées par tous les cédants de droit de propriété ou de jouissance de tout ou partie du complexe immobilier.

CHAPITRE II.- STATUT REEL DE L'IMMEUBLE.

SECTION I.- PROPRIETE PRIVATIVE ET COPROPRIETE INDIVISE

ARTICLE 2.- La description de la résidence VICTOIRE est faite à l'acte de base.

ARTICLE 3. - La Résidence VICTOIRE comporte des parties privatives ou privées dont chaque propriétaire aura la propriété exclusive et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction.

Les parties privées sont dénommées appartements résidentiels, studios et garages ou rez de chaussée commercial ou bureau

ARTICLE 4. - Tous les copropriétaires de la Résidence VICTOIRE 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, aux biens 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 VICTOIRE en parties communes et en parties privatives.

ARTICLE 5. - PARTIES COMMUNES

Sont réputées parties communes à la Résidence VICTOIRE le total du sol lui servant d'assise, d'une superficie de neuf cent sept mètres carrés soixante décimètres carrés, ainsi que tous les ouvrages exécutés sur le terrain tels que : les fondations en général (immeuble d'habitation et garages, l'ossature de la Résidence et des garages, les gros murs de façade, les pignons de refend, toutes les toitures, le passage sous l'immeuble d'habitation, la cour d'aire de manoeuvre des garages. L'entrée, le hall d'entrée, les accès aux cages d'escaliers et d'ascenseur, les dites cages, les parlophones et sonneries; les ornements extérieurs des façades, à l'exclusion des garde corps, balcons et terrasses, les canalisations principales d'eau, de gaz et d'électricité, le radiateur du hall et son installation jusqu'à l'appartement trois chambres à droite du rez de chaussée, les gaines de toutes les canalisations, les décharges des eaux ménagères et pluviales, les chutes des water closset, les gaines de cheminées, la gaine à ordure, les cages d'aération, les antennes de radio et de télévision, s'il en est placé, avec leurs amplificateurs et cables de descente, les dégagements en sous sol, le local aux poubelles, les locaux aux compteurs, la cabine à haute tension, ainsi que tous autres locaux d'usage général.

le local aux compt.

Le transformateur d'énergie électrique et son équipement, si cette installation existe ou si elle n'est pas propriété de l'administration productrice. L'ascenseur, sa machinerie et sa cage, les canalisations désservant les garages, les toitures les corniches, zinguerie des dits garages et éventuellement le robinet à eau se trouvant dans la cour.

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

Les parties communes de la Résidence VICTOIRE, en ce compris le terrain lui servant d'assiette, sont divisées en MILLE/MILLIEMES (1000/1000èmes) et sont réparties comme indiqué au tableau ci-après entre les biens privatifs.

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

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

REZ DE CHAUSSEE :

QUATORZE GARAGES à CINQ/MILLIEMES chacun soit : SEPTANTE/MILLIEMES	70/1000èm
UN APPARTEMENT à GAUCHE à NONANTE CINQ/MILLIEMES	95/1000èm
UN APPARTEMENT à DROITE à CENT TROIS/MILLIEMES	103/1000èm

Les quotités des appartements du rez de chaussée seront identiques en cas d'aménagement des locaux en surface commerciale ou en bureau

ETAGES: UN à TROIS

TROIS APPARTEMENTS à GAUCHE, chacun à CENT CINQ/MILLIEMES, soit TROIS CENT QUINZE/MILLIEMES	315/1000èm
TROIS APPARTEMENTS à DROITE, chacun à CENT QUATRE/MILLIEMES, soit TROIS CENT DOUZE/MILLIEMES	312/1000èm
TROIS STUDIOS chacun à TRENTE CINQ/MILLIEMES soit CENT CINQ/MILLIEMES	105/1000èm
TOTAL : MILLE/MILLIEMES	1000/1000èm

REMARQUES DIVERSES.

a) il est précisé qu'aucune quotité particulière n'est attribuée aux caves privatives, lesquelles dépendent de l'appartement ou studio ainsi que la surface commerciale ou le bureau éventuel, auquel elles sont jointes et en font partie intégrante.

b) en général, sont parties communes, les parties de la Résidence qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif des copropriétaires ainsi que tout ce qui est commun suivant la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre et les usages.

Les énumérations ci-avant sont énonciatives et non limitatives. En cas de doute, l'interprétation se fera en faveur de la communauté, s'il y a usage commun pour plus de deux copropriétaires.

c) les quotités dans la communauté attribuée à chaque propriété privative prévue au présent article sont celles des propriétaires normales, c'est à dire celles qui sont prévues théoriquement, sous réserve des modifications apportées au fur et à mesure des ventes pour répondre aux convenances des amateurs, de telle manière que la quotité afférentes à chaque propriété

privatives ne sera éventuellement fixée définitivement que par l'acte authentique qui constituera le titre d'acquisition des futurs propriétaires.

d) l'architecte de l'immeuble pourra apporter en cours de construction les changements qu'il jugerait utiles ou nécessaires pour autant toutefois qu'ils n'affectent pas le gros oeuvre et ne risquent pas de réduire la résistance de l'immeuble.

Il pourra si la nécessité absolue s'en faisait sentir ou si une demande expresse en était faite par la Société Constructrice, modifier la disposition du sous sol, du rez de chaussée, des étages ou des garages.

En ce cas, les quotités afférentes à chaque propriété privative dans les choses et parties communes seront révisées par le notaire instrumentant et les copropriétaires devront apporter si besoin en était leur concours aux actes qu'il serait en devoir de dresser pour mettre la situation en concordance avec les modifications apportées.

Les frais de ces actes seront supportés par le constructeur, la Société Immobilière LEGRAND.

ARTICLE 6. - PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives sont les garages et les appartements résidentiels type studios, rez de chaussée commercial ou bureau, susceptibles d'être modifiés ainsi qu'il est précisé à l'acte de base.

Chaque propriété privée comprend ses parties constitutives et notamment les planchers, parquets ou revêtements avec leur isolation; les cloisons intérieures non portantes, les portes, fenêtres, et garde corps; les portes ou volets d'entrée des garages privés; les portes palières, les portes d'entrée des caves, les canalisations intérieures; les installations sanitaires et les décharges ou chutes jusqu'aux colonnes de descente; les plafonnages, les terrasses avec le revêtement de leur sol, et les garde corps métalliques; la surface intérieure des murs séparant les appartements ou studios entre eux d'avec les paliers; la surface intérieure des murs séparant les garages entre eux; les poutres, voutes et hourdis sous les planchers et dallages; les installations électriques de gaz et d'eau, depuis les compteurs de Ville.

EN GENERAL, est partie privative tout ce qui se trouve à l'intérieur d'un appartement ou studio ou garage, rez de chaussée commercial ou bureau et/ou qui sert à l'usage exclusif de leur propriétaire ou occupant, même ce qui se trouve à l'extérieur, mais à leur usage exclusif.

ARTICLE 7. - LE PARTAGE DES CHOSES COMMUNES ne pourra jamais être demandé. Les choses communes ne pourront jamais être aliénées, grevées de droits réels ou saisies, qu'avec les biens privatifs dont elles sont l'accessoire et pour la quotité afférente à chacun d'eux.

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

ARTICLE 8. - Les caves suivront nécessairement le sort du bien privatif, tant au point de vue de la propriété que de la jouissance. Elles ne peuvent être vendues ou données en jouissance que d'un appartement ou studios, magasin ou bureau à l'autre.

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

Il se pourrait que d'un appartement ou studio, magasin ou bureau ne dépende aucune cave ou que d'un appartement ou studio, magasin ou bureau en dépendent plusieurs.

ARTICLE 9. - En cas d'aliénation d'un garage privé, un droit de préférence à prix égal sur tout autre amateur, est réservé aux propriétaires d'appartement ou de studio, magasin ou bureau, sauf le cas où le garage est réalisé avec un appartement ou studio, magasin ou bureau.

Il en sera de même en cas de location.

Ce droit de préférence devra être exercé dans les vingt jours de l'information qui sera donnée par simple lettre par le propriétaire au gérant et de sa décision de vendre ou de louer, et du prix offert ou demandé.

Entre les copropriétaires, l'offre la plus élevée l'emportera de plein droit.

ARTICLE 10.- Les toitures de l'immeuble d'habitation et du groupe des garages sont choses communes à chaque entité

L'entretien et la réparation de ces toitures, ainsi que la réparation de toutes dégradations incomberont aux propriétaires de chaque entité suivant les quotités spéciales établies à l'acte de base.

ARTICLE 11.- Chacun des copropriétaires a le droit de jouir de son bien privatif, dans les limites fixées par le présent règlement, à condition de ne pas nuire aux droits des autres et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

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

Il est interdit de faire des modifications aux choses communes, même à l'intérieur d'un bien privatif, sauf à ce conformer aux prescriptions ci-après.

ARTICLE 12.- Les travaux de modifications aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée des propriétaires intéressés statuant à la majorité des quatre vingts pour cent des voix et sous la surveillance de l'Architecte de la Résidence.

Le coût des travaux et les honoraires de l'Architecte seront à la charge du propriétaire qui fait exécuter les travaux.

ARTICLE 13.- Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de la Résidence, même s'il s'agit de choses privées ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à la majorité des quatre vingts pour cent des votants.

Il en sera notamment ainsi des portes d'entrée des appartements ou studios et autres locaux particuliers, des fenêtres, des garde corps, et de toutes les parties visibles de la rue et cela même en ce qui concerne les peintures.

ARTICLE 14.- Pendant le cours de la construction et jusqu'à l'occupation complète de l'immeuble, les décisions à prendre en vertu des articles ONZE et DOUZE ci-dessus appartiennent exclusivement au constructeur. Il en sera de même pour l'article treize.

ARTICLE 15.- Les propriétaires d'appartements ou studios pourront utiliser des postes privés de radio et de télévision, dans les limites fixées par l'article ONZE ci-dessus

Dans le cas où l'installation entraînerait des modifications aux choses communes, les formalités prévues à l'article DOUZE seront observées.

ARTICLE 16.- Chaque propriétaire d'appartement pourra pratiquer dans les murs des ouvertures à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'édifice. Il en sera de même pour les studios, les locaux commerciaux ou les bureaux.

ARTICLE 16 BIS.- SERVITUDES

a) toutes les caves privatives ainsi que les dégagements et couloirs y accédant devront, au besoin, servir d'abri pour tous les occupants de l'immeuble, si la nécessité s'en faisait sentir. L'état de nécessité sera décrété par le Conseil de Gérance de la Résidence.

b) d'une manière générale, le bien de chaque propriétaire est grevé d'une servitude qui oblige le propriétaire à laisser effectuer aux gaines et canalisations communes ou privatives, logées dans les gaines, tous travaux d'entretien, de réparation ou de remplacement, et sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef. Il en est de même pour l'entretien et leur remplacement.

c) le lavage des voitures automobiles de même que le battage des tapis ne pourront se faire que sur l'aire de manoeuvre des garages.

SECTION II. - SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

ARTICLE 17.- Il n'est pas établi de concierge dans l'immeuble, mais il existera un service d'entretien. Le gérant décidera de l'engagement d'une femme d'ouvrage ou de recourir aux services d'une entreprise de nettoyage pour l'entretien du hall d'entrée, dégagements, cage d'escalier, et autres locaux communs pour l'évacuation des poubelles et nettoyage des voiries.

ARTICLE 18.- Pendant la durée des travaux et jusqu'à l'achèvement et réception provisoire de l'ensemble de la Résidence, la Société Constructrice désigne et révoque éventuellement le gérant du building.

Par suite, il sera fait appel par l'assemblée générale des propriétaires, aux services d'un gérant choisi ou non parmi les propriétaires.

Si le gérant est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de fractions dans les choses communes ou le plus âgé des copropriétaires en fait les fonctions.

Le gérant est chargé de la surveillance générale de toute la Résidence, de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes à l'ensemble de celle-ci

ARTICLE 19.- CONSEIL DE GERANCE

Le Bureau de l'Assemblée (Président de l'Assemblée et les deux assesseurs) constitue le Conseil de Gérance.

Le conseil surveille la gestion du gérant, examine ses comptes, fait rapport à l'assemblée, 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 deux au moins de ses membres sont présents.

ARTICLE 20. - ASSEMBLEE GENERALE

L'assemblée générale des propriétaires est souveraine maîtresse de l'Administration de l'immeuble, pour tout ce qui concerne les 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 copro priétaires sur les points à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non.

ARTICLE 21. - L'assemblée générale statutaire se tiendra d'office, chaque année, dans le courant du mois de juin, dans l'agglomération liégeoise, au 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 tout cas, quand la convocation est demandée au gérant par des propriétaires possédant au moins le cinquième des parties communes de la RESIDENCE.

En cas d'inaction du gérant, pendant plus de huit jours, l'assemblée sera valablement convoquée par un des copropriétaires

Avant la réception provisoire de l'ensemble des biens, l'assemblée générale pourra également être convoquée parla société constructrice, avec la collaboration de l'architecte ainsi que du gérant.

ARTICLE 22. - Les convocations sont faites dix jours au moins et quinze jours au plus, à l'avance, par lettres ordinaires. Les délais sont réduits à cinq jours pour les assemblées à réunir sur seconde convocation.

Les convocations portent l'ordre du jour.

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoqué; tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués clairement dans les convocations.-

Les délibérations ne peuvent porter que sur les points repris au dit ordre du jour.

Il est loisible aux membres présents de discuter tous points non portés à l'ordre du jour, mais les délibéra--tions à leur sujet n'auront pas force obligatoire.

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

Si le gérant n'est pas propriétaire, il assistera avec voix consultative, mais non délibérative, sauf s'il est mandataire d'autres propriétaires.

A l'exception du gérant, nul ne peut représenter un propriétaire, s'il n'est pas lui même proprietaire ou si, ayant sur tout ou partie de l'immeuble un droit réel ou de jouissance, il n'a reçu mandat d'un copropriétaire de participer aux assemblées générales et d'y voter en ses lieu et place.

Ce mandat devra être inscrit et stipuler expresse--ment s'il est général ou ne concerne que les délibéra--tions relatives à certains objets qu'il déterminera; à défaut de cette stipulation, le mandat sera réputé inexis--tant vis-à-vis des autres copropriétaires.-

Toutefois, tout proprietaire ou détenteur d'un droit réel ou de jouissance pourra se faire assister, lors des assemblées générales, par tous techniciens, de son choix, étant précisé que ceux-ci n'auront que voix consultative ou se faire représenter par leur conjoint ou un descen--dant en ligne directe.-

Dans le cas où par suite de l'ouverture d'une suc--cession ou une autre cause légale, la propriété d'une portion de la Residence se trouverait appartenir, soit à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs, ou

incapables, ces derniers représentés comme de droit, soit par un usufruitier et par des nus propriétaires, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister aux assemblées générales des copropriétaires 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 procés verbal de son élection devra être annexé au procés-verbal de l'assemblée générale.-

Il est tenu une feuille de présence certifiée par le Bureau.

Article 24.- L'assemblée désigné son Président à la majorité simple des voix.-

Pour la premiére assemblée, la Présidence sera dévolue au proprietaire le plus âgé.-

Article 25.- Le bureau est composé du Président assisté de deux assesseurs désignés par l'Assemblée.
Le bureau ainsi formé désigne le Secrétaire qui peut être le gérant.-

Lebureau ainsi formé lors d'une assemblée générale annuelle(assemblée ordinaire) constitue le conseil de gérance qui reste en fonction jusqu'à l'assemblée annuelle suivante.-

Article 26.- Les délibérations sont prises à la majorité ——————des voix des copropriétaires présents ou représentés, sauf dans le cas où une majorité plus forte ou même l'unanimité sont requises par le présent statut ou par le réglement d'ordre intérieur; lorsque la majorité des quatre vingts pour cent des voix est requise elle doit s'entendre non pas à la majorité des quatre vingts pour cent des membres présents ou représentés, à l'assemblée générale, mais les quatre vingts pour cent des copropriétaires, les défaillants étant consideres comme opposes à la proposition.-sauf stipulations contraires dans le présent règlement.

En règle générale, les décisions relatives à la

jouissance des parties communes n'exigent que la majorité des voix; celles relatives à des transformations ou modi-
-fications du gros oeuvre ou des choses communes ou inté-
-ressant l'harmonie de l'immeuble nécessitent la majorité des quatre vingts pour cent des voix.-

En cas de parité des voix, celle du Président est pré-
-pondérante.-

Article 27.- Chaque propriétaire dispose d'autant de voix qu'il a de MILLIEMES dans la copropriété.-

Article 28.- Pour que l'assemblée puisse valablement dé-
-libérer, elle doit réunir comme membres ayant voix délibé-
-rative, plus que la moitié des copropriétaires représen-
-tant ensemble plus de la moitié des MILLIEMES dans la RESIDENCE.-

Dans le cas contraire, une nouvelle assemblée est con-
-voquée et délibère valablement quelque soit le nombre de propriétaires présents et le nombre de MILLIEMES re-
-présentés, sauf dans le cas où la majorité des quatre vingts pour cent des voix est requise.-

Article 29.- Les délibérations sont constatées dans les procés-verbaux inscrits sur un registre spécial et signé par le Président, les assesseurs et le Secretaire. Tout propriétaire peut prendre connaissance et copie du regis-
-tre ainsi que des autres archives de gestion, sans déplа-
-cement, et en présence du gérant qui en a la garde.-

SECTION III.- CHARGES ET RECETTES COMMUNES.

A. - CHARGES.-

Article 30. D'une façon générale, les dépenses communes se repartissent sauf les exceptions prévues ci-apres, en-
-tre tous les copropriétaires proportionnellement au nombre de MILLIEMES que chacun possède dans la copropriété(Voyez tableau des quotités repris à l'article CINQ ci - dessus.)

Article 31.- En principe, les consommations individuelle de gaz ; d'électricité , d'eau

-et d'énergie quelconque et autres , sont payée par l'usager. Des branchements avec compteurs seront établis pour chaque propriété privative pour les consommations de fluide et les paiements des consommations indiquées par ces compteurs se feront directement par les divers propriétaires aux administrations productrices de ces fluides.

Lorsque l'établissement des compteurs individuels ne peut être réalisé, la dépense correspondante entre dans les charges communes

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.

Toutefois, les copropriétaires des garages, ne peuvent en aucun cas, utiliser les arrivées de courant éventuelles, où elles se trouveraient à d'autres fins que l'éclairage.

Article 32. DIVISION DES CHARGES COMMUNES.

Les charges communes sont de quatre espèces:

a) les charges générales incombant aux propriétaires dans la proportion de leurs droits sur les choses communes;

b) les frais d'entretien et de gestion;

c) les frais de chauffage du radiateur commun du hall d'entrée

d) les frais de réparations.

Article 33. CHARGES GENERALES;

Elles comportent:

a) les impots, taxes et redevances de toute nature

auxquels sont assujetties les choses communes.
Ces charges seront réparties en MILLIEMES ou d'une autre façon, si elles intéressent une partie seulement des occupants
b) les primes d'assurance qui sont de cinq espèces :
Assurance incendie : prime répartie suivant les MILLIEMES de même que les primes supplémentaires pour les garages, rez de chaussée commercial ou bureau à répartir entre leurs propriétaires.
Assurance utilisation des ascenseurs : prime répartie entre les propriétaires d'appartement ou studios, rez de chaussée commercial ou bureau, suivant les MILLIEMES
Assurance responsabilité civile : (du fait de l'immeuble prévue à l'article trente neuf a) ci-après : prime répartie suivant les MILLIEMES
Assurance Accident : Voyez article trente neuf b) ci-après : répartition en MILLIEMES

ARTICLE 34. - FRAIS D'ENTRETIEN ET DE GESTION

A.- Relatifs à la Résidence VICTOIRE

Ils comprennent :
a) les frais d'administration et de gérance y compris le traitement du gérant
b) les charges de nettoyage du trottoir, hall d'entrée, cabanon;
toutes les parties communes et réduits, porche et cour d'aire de manoeuvre des garages; les gages des femmes d'ouvrage ou firmes spécialisées ~~ou~~ gagées par le gérant;
Tous ces frais seront répartis et supportés par les propriétaires privatifs proportionnellement à leur part dans la résidence,

Relatifs au bâtiment principal

a) le paiement de la consommation eau du compteur commun à tout l'immeuble
b) le paiement de la consommation lumière du compteur commun à tout l'immeuble sur lequel est raccordé le niveau du sous-sol
c) les frais de matériel et de remplacement du matériel courant (poubelles, paillassons d'entrée, mobilier commun, matériel de nettoyage, ampoules) lustrerie des parties communes, etc...
d) la consommation du compteur électrique de force motrice pour tout l'immeuble;
e) les dépenses et frais d'entretien des parties communes de l'entité de leur conservation et des répartition à y faire (ex : réparations ou entretien de la toiture et remplacement de celle-ci, peinture de la ou des façades, des pignons...

Relatifs aux garages

dépenses et frais d'entretien des parties communes afférentes aux garages, de leur conservation et des réparations à y faire (ex : réparation et entretien de la toiture, remplacement de celle-ci, recimentage de l'aire de manoeuvre, ...

Tous ces frais sont répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leur quote part respectives de copropriété dans chaque entité (Quotités spéciales)

B. - Concernant l'ascenseur :

Le paiement des frais d'entretien de l'ascenseur, les réparations et le remplacement des pièces ou même total, incombent aux propriétaires privatifs d'appartements ou studios, proportionnellement à leurs quotités dans les parties communes de la Résidence, les garages du rez de chaussée n'intervenant pas dans ces frais.

REMARQUE GENERALE :

Les énumérations qui précèdent sont énonciatives et non limitatives.

C. - Les paiements des frais d'entretien ou de réparation de la toiture des garages extérieurs de la cour du rez de chaussée, seront supportés uniquement par les propriétaires de ces garages.

ARTICLE 35.- REPARTITION DES FRAIS DE CHAUFFAGE

Les frais de consommation du combustible du radiateur commun installé dans la hall d'entrée seront supportés par les copropriétaires de la Résidence.

Il sera relié à l'appartement rez de chaussée droit. Une indemnité de MILLE FRANCS par mois indexée (base indice du mois de mai mil neuf cent septante huit) sera allouée au propriétaire de cet appartement et sera répartie entre les copropriétaires de l'immeuble principal au prorata des millièmes (quotités spéciales) L'indexation sera proportionnelle.

ARTICLE 36.- REPARATIONS

Les réparations et travaux seront répartis en trois catégories :

I. - Les réparations urgentes
2. - Les réparations indispensables, mais non urgentes
3. - Les réparations et travaux non indispensables, ni urgentes mais entrainant un agrément ou une amélioration

Les premières pourront être exécutées par le gérant sans autorisation spéciale; conduites crevées, travaux aux tuyauteries et gouttières, courts circuits et en général tous travaux nécessitant une intervention immédiate.

Les deuxièmes sont décidées par le conseil de gérance qui décidera s'il y a lieu, d'en référer à l'Assemblée.

Les troisièmes devront être demandées par les copropriétaires possédant ensemble au moins UN/CINQUIEME des quotités dans la Résidence.

La demande sera soumise à l'assemblée générale statuant à la majorité de quatre vingts pour cent

Toutefois, ces travaux pourront être décidés par simple majorité s'engageant à supporter entièrement la dépense.

ARTICLE 37. - TELEPHONE

Les frais de téléphone commun, s'il est installé (installation et autres frais que les communications)

se répartiront, par parts égales entre les propriétaires d'appartements branchés au tableau de l'immeuble.
L'usage du téléphone fera l'objet d'un règlement à établir par le gérant.

ARTICLE 38.- Les propriétaires devront donner accès par leur propriété privative pour toutes réparations, nettoyage et surveillance des parties communes de l'immeuble d'habitation et garages.
Si les propriétaires ou occupants s'absentent, ils devront remettre une clé de leur propriété privative, à un mandataire habitant la Commune de Fléron ou l'agglomération liégeoise, dont le nom et l'adresse devront être connus du gérant.
Tous les copropriétaires ou occupants devront supporter les échafaudages nécessaires pour la réfection, la peinture ou la réparation des toitures, etc..

Les propriétaires devront supporter, sans indemnité, toutes réparations aux choses communes qui seront décidées en vertu des dispositions qui précèdent.-

Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes de l'immeuble ou des garages pour son usage personnel, il devra supporter seul, cette augmentation.-

Article 39.- ASSURANCES DIVERSES.-

A) RESPONSABILITE CIVILE: La responsabilité du fait de l'immeuble en général(article 1386 du code civil) et d'une façon générale toutes les charges de l'immeuble d'habitation et des garages, seront supportés par tous les copropriétaires intéressés, proportionnellement à leur part dans le bien commun, fixée à l'article CINQ du présent reglement, pour autant qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient exercer contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaires.-

Les polices d'assurance seront d'ailleurs contractées ainsi qu'il est dit ci-après. Une assurance couvrant la responsabilité du fait de l'immeuble, immeuble d'habi-

et garages et ses accessoires, garantissant tant les oc-cupants et propriétaires que tous tiers, sera souscrite par les soins du gérant, pour les capitaux à déterminer par l'assemblée générale.-

B) ASSURANCE CONTRE LES ACCIDENTS DE TRAVAIL.-

Une assurance sera contractée par les soins du gérant contre les accidents de travail pouvant survenir aux femmes d'ouvrage; et en général à tout le personnel employé dans le complexe, ainsi qu'à tout visiteur ou fournisseur quelconque, de même survenant sur les trottoirs, devant la Résidence, par suite de leur encombrement, défaut d'entretien, défaut d'enlèvement des ordures, verglas ou neige.

L'article TRENTE TROIS b) est d'application pour le paiement de ou des primes.-

C) ASSURANCE UTILISATION ASCENSEUR.-

Une assurance devra être régulièrement contractée et maintenue en vigueur, par les soins du gérant contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation de l'ascenseur, que la victime soit un occupant ou un étranger. Cette assurance couvrira également tous les dégâts matériels résultant de cette utilisation. L'article TRENTE QUATRE B du présent règlement est d'application pour le paiement de cette prime.-

Article 40.- ASSURANCE INCENDIE ET RECONSTRUCTION.-

L'immeuble d'habitation de même que les garages séparés devront toujours être assurés à une compagnie agréée par l'Assemblée générale et pour des montants agreés par celle-ci. L'assurance devra toujours couvrir, fondations comprises, des sommes suffisantes pour assurer la démolition complète, suivie de la reconstruction du complexe; elle sera faite " valeur à neuf "

Le premier contrat est souscrit par les soins de l'entrepreneur général pour une durée de 10 ANS et repris et continué par le gérant et la masse des copro-

- priétaires.-

Il en sera de même pour toutes autres polices intéres-
-sant l'ensemble de la RESIDENCE et souscrites par la Societé constructrice.

Article 41.- L'assurance tant des choses privatives à l'exclusion des meubles, que des choses communes, sera faite à la même compagnie, pour tous les copropriétaires et par les soins du gerant. Cette assurance couvrira les risques d'incendie, la foudre, les explosions, le recours des voisins, et les pertes locatives et dégâts des eaux;

Le gérant acquittera la ou les primes, comme charges communes remboursables dans la proportion des MILLIE-
- MES de chacun dans la copropriété.-

Les copropriétaires seront tenus de prêter le con-
-cours qui leur sera demandé pour la conclusion des as-
-surances et signer les actes nécessaires.-

Chacun des copropriétaires aura droit à son exemplai-
-re des polices. Ils devront réclamer eux mêmes leur exem-
-plaire à la Compagnie d'Assurance ou à l'assureur conseil du constructeur.-

Article 42.- Si une surprime est dûe du chef de la profes-
-sion exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il occupe, ou plus généralement ,pour toute cause personnelle à l'un des coproprietaires, cette surpri-
-me sera à sa charge exclusive.-

Article 43.- Chaque occupant doit assurer personnelle-
-ment son mobilier, à ses frais, contre l'incendie, les explosions, la foudre ainsi que ses risques de voisinage. Il doit justifier de cette assurance et du paiement régu-
-lier des primes, à toute demande du gémant.-

Chaque propriétaire peut faire, à ses frais, toute assu-
-rance complémentaire qu'il désirera.-

Article 44.- En cas de sinistre, les indemnites allouees seront encaissees par le gerant, à charge d'en effectuer le depôt en Banque ou ailleurs, dans les conditions à

à déterminer par l'assemblée générale de l'immeuble sinis - tré.

Article 45.- L'utilisation des indemnités sera réglée comme il suit:

a) si le sinistre est partiel: le gérant emploiera l'in -demnité à la remise en etat des lieux sinistrés.-

Si l'indemnité est insuffisante, le supplément sera recouvré par le gérant, à charge de tous les copropriétaires proportionnellement à leurs droits dans l'immeuble sinistré.-

Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remises en état, l'excédent sera acquis aux propriétaires dans la proportion de leurs droits.-

b) si le sinistre est total ; l'indemnité sera employee à la démolition et à la reconstruction de l'immeuble, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement à la majorité des quatre vingts % des voix représentées.-

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à charge des copropriétaires dans la proportion des quotes parts de chacun dans l'ensemble de l'immeuble sinistré et exigible dans les trois mois de l'assemblée générale qui aura déter- - miné ce supplément, avec un intérêt au taux légal pour tout retard.-

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

Le prix de la cession, à défaut d'accord entre parties, sera déterminé par un expert nommé par le Président du

Tribunal Civil de Liège , à la requête de la partie la plus diligente et qui jugera souverainement et sans appel

c) Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prend fin et les choses communes seront partagées.

L'indemnité d'assurance et le produit de la licita-tion seront répartis entre les propriétaires dans la pro-portion de leurs droits dans l'ensemble de la Résidence

Article 46.- a) Si des embellissements ont été faits par les propriétaires à leur propriété privative, il leur appartient de les assurer à leurs frais.-

Ils pourront néanmoins les assurer sur la police gé-nérale, mais à charge d'en supporter la surprime 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 ma-jorité, estiment que l'assurance est faite pour un chif-fre insuffisant, auront toujours la faculté de faire pour leur compte personnel, une assurance complémentaire, à condition d'en supporter toutes les charges et primes.-

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

Article 47.- B/. RECETTES.-

Dans le cas où des recettes communes seraient effec-tuées à raison des parties communes, elles seraient ac-quises à chaque propriétaire, proportionnellement à sa part dans les charges communes fixées à l'article CINQ du présent règlement.-

Article 48.- Les répartitions des charges et recettes telles qu'elles sont établies par les articles TRENTE et suivants du présent règlement, ne peuvent être modifiées que de l'accord des quatre vingts pour cent des copro-taires intéressés.-

SECTION IV - DESTINATION DES LOCAUX

ARTICLE 49. - La Résidence VICTOIRE est destinée à servir de résidence privée.

Les locaux pourront toutefois être affectés aux cabinets d'avocats, d'ingénieurs, d'agents d'assurances et autres bureaux de ce genre, de médecins, à l'exclusion toutefois des radiologues et de la scopie.

Il ne pourra jamais être toléré dans la Résidence:

I.- Aucun établissement insalubre, dangereux, incommode ou immoral.-

2. Aucun établissement industriel, de quelque nature que ce soit;

3.- Aucun dépôt de marchandises matérielles dangereux.

4.- Aucun établissement, qui par le bruit, l'odeur ou les émanations pourrait nuire aux voisins;

5.- Aucun moteur, à l'intérieur des appartements ou studios, autres que ceux à l'usage ménager et usage profession libérale ;

6.- Aucune pension de famille, location professionnelle ou de meublé et débit de boissons alcooliques quelconques.

7.- Aucune réunion publique ou syndicale ;

8.- Aucun bureau de perception d' imposition;

9.- Aucun professorat de chant, d'instruments de musique et de danse ;

IO. Aucun instrument de culture physique, gymnastique ou similaire, sauf kinésithérapeute et sauna.

Ces exemples sont donnés à titre indicatif, mais non limitatif. Rien ne s'oppose à ce que deux ou plusieurs professions de même nature soient exercées dans l'immeuble.

CHAPITRE III + REGLEMENT D' ORDRE INTERIEUR.-

SECTION I - OCCUPATION.-

Article 50.- Il est arrêté entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur applicable au complexe, obligatoire pour tous les copropriétaires et

et leurs ayants- droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale statuant à la majorité des DEUX/ TIERS des voix représentées.-

Toutes modifications devront être consignées dans le " Livre de gerance " tenu par le Gérant.-

En cas d'aliénation ou de location d'un bien privatif, l'existence du règlement d'ordre intérieur devra être porté 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 le connaitre par le seul fait de son occupation.-

Un exemplaire du règlement de copropriète et du règlement d'ordre intérieur sera toujours à la disposition de tout intéressé, à un endroit à désigner dans le hall de la Résidence.-

Cet exemplaire devra être complété par les modifications qui seraient apportées à l'avenir à ces réglements.

Article 31.- Les coproprietaires, leurs locataires, les domestiques et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter celui-ci , bourgeoisement et honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de " bon père de famille " -

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

Ils ne peuvent faire, ni laisser faire aucun bruit anormal; l'emploi des instruments de musique et notamment des appareils de radio et de T.V. est autorisé, mais les occupants qui les font fonctionner sont tenus formellement d'éviter que le fonctionnement desdits appareils incommode les autres occupants de la Residence, et celà, quel que soit le moment du jour ou de la nuit. Le silence devra être particulierement respecté après vingt trois heures.-

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils élec-

triques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ces parasites ou les atténuant, de telle manière qu'ils n'influent pas la bonne réception radiophonique.

ARTICLE 52. - BAUX

Les baux consentis par les propriétaires d'appartements, d'habitation, locaux commerciaux ou professionnels devront contenir une clause spéciale portant que

loué devra être affecté uniquement à la résidence privée, dans le cadre de l'article QUARANTE NEUF du règlement général 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 à l'expulsion immédiate de celui-ci, sans qu'il seoit besoin d'autres actes qu'une signification par lettre recommandée.

Tous pouvoirs sont ici donnés au conseil de gérance et au gérant, pour mettre le cas échéant, cette clause à exécution et vérifier la conformité du bail consenti par le copropriétaire avec les conditions prévues ci-dessus.

La clause à prévoir dans les baux stipulera, en outre, qu'elle vise tout acte qui serait contraire à la morale ou à la bonne tenue et que tout conflit relatif à l'interprétation ou à son exécution sera tranché en dernier ressort par un arbitre nommé par LE Notaire auteur de l'acte de base.

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

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

les parties de ceux-ci.

ARTICLE 53.- Chaque appartement ne peut être occupé que par les personnes d'une même famille, leurs hôtes et leurs domestiques.

ARTICLE 54.- Les propriétaires ou leurs ayants cause devront satisfaire à toutes les charges de la Ville,de Police, de Voirie ou de règlements communaux.

SECTION II. - ASPECT

ARTICLE 55.- Les propriétaires ne pourront mettre aux fenêtres sauf ce qui est dit à l'acte de base, ni enseignes, ni réclames, ni garde manger, linges et autres objets.

Il est interdit de sécher le linge aux fenêtres, exception faite pour les terrasses postérieures et de laisser couler ou rejaillir de l'eau sur les étages inférieurs.

Aucun autre emblême que les drapeaux belges et liégeois ne peuvent être arborés, sans autorisation du Conseil de gérance.

Le placement d'affiches annonçant la vente ou la location d'appartements ou studios et de garages est autorisé

SECTION III. - ENTRETIEN

ARTICLE 56.- Les travaux de peinture aux façades tant à rue que postérieure et des murs mitoyens, quels qu'ils soient, y compris les chassis, garde corps, devront être faites aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale de tous les copropriétaires du complexe, et sous la surveillance du gérant.

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

Article 57.- Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées, poëles, fourneaux, dépendant des lieux qu'ils occupent, toutes les fois qu'il sera nécessaire et en tout cas, au moins une fois l'an, pour ceux dont ils font usage.-

Ils devront en justifier au gérant.

SECTION IV. ORDRE INTERIEUR.-

Article 58.- Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers, couloirs, paliers, le porche d'accès, la cour d'aire de manoeuvres, devront être maintenus libres en tous temps. Il ne pourra ja--mais y être accroché, ni déposé quoique ce soit. Le stationnement des vélos y est interdit; le parcage des vélos et des voitures d'enfants devra se faire soit dans les garages privatifs ou à défaut dans les locaux éventuellement réservés à cet effet dans l'im--meuble.-

On ne pourra scier, fendre ou casser du bois que dans les caves privées.-

Le battage des tapis n'est autorisé que dans la cour d'aire de manoeuvres des voitures du rez-de-chaus--sée et ce, avant dix heures du matin.

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers, aucun travail de menage, tel que brossage de tapis, literies, habits et meubles, cirage de chaus-- sures, etc.....

Article 59.- Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou leurs ayants- droit, ne pourront avoir d'autres animaux que des chiens, des chats et des oiseaux domestiques, et pour autant que ces animaux

ne troublent pas le repos et la tranquillité des autres occupants de l'immeuble. Les dégâts et dégradations que pourraient causer ces animaux seront à la charge exclu-sive de leurs propriétaires.-

Tout occupant voulant donner une réception plus bruyante que la normale, est tenu d'en aviser ses voisins immédiats, tant latéraux, qu'inférieurs et doit recommander à ses hôtes de s'abstenir de causer du trouble dans la cage d'escaliers, lors des départs.-

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

La circulation sur les toitures est interdite, sauf en cas de déménagement(les reparations étant à charge de la masse des propriétaires, sauf responsabilité bien entendu)

Il est strictement interdit d'utiliser dans la Résidence et dans les garages, des bonbonnes de gaz comprimé

Les usagers des biens qui seraient utilisés à usage de bureaux, pourront appliquer une plaque professionnelle à l'entree de la Résidence d'un modèle à soumettre à l'Architecte, auteur des plans de la Residence.

Des porte noms seront éventuellement placés à chaque porte palière.-

Article 60.- USAGE DES APPAREILS COMMUNS.-

L'usage de l'ascenseur et du téléphone communs ainsi que de tous les appareils à l'usage commun des copropriétaires, si ces appareils existent, seront également réglementés par l'Assemblée générale.-

Il est interdit d'utiliser les ascenseurs pour le déménagement.-

Article 61.- DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES GARAGES.

L'aire de manoeuvres des voitures ainsi que le porche d'entrée devront être libres en tout temps.-

Les propriétaires et usagers des garages en général,

devront veiller à effectuer leurs manoeuvres d'entrée et de sortie, avec prudence et lenteur, ces manoeuvres étant effectuées sous leur responsabilité civile.

Ils supporteront chacun la reparation des dégradations commise par leurs propres manoeuvres.-

Ils veilleront à leurs risques et périls, à maintenir fermée la porte ou volet de leur garage. Il est prevu une porte d'entrée commune à rue ,d'acces vers les garages arriéres; elle devra être refermée aprés chaque entrée ou sortie des vehicules.-

Il est strictement interdit à tout proprietaire ou usa-ger d'entreposer à l'intérieur du garage, pas plus d'ail-leurs qu'à l'extérieur, des matieres inflammables.-

La masse des copropriétaires de la Résidence ne sera jamais, et en aucun cas, responsable de vol éventuel, dans les garages, dans les caves, _____ _____ etc.... et en aucun cas, responsable de dé-gradations provenant de tiers ou même d'occupants ou de co-occupants en raison de l'usage du garage ou des ma-noeuvres faites à ce sujet.-

Le stationnement des véhicules, tant dans le porche que dans l'aire de manoeuvres, l'emploi des avertisseurs et de l'échappement libre, sont strictement interdits.-

Le garage des scooters ou motocyclettes(dans les garages) peut être autorisé par le Gerant qui veillera à ce que ces véhicules soient rentrés et sortis à la main, en vue d'éviter le bruit qui caractérise ces engins.-

Les propriétaires et usagers des garages devront respec-ter scrupuleusement les mesures qui seraient prises par l'assemblée générale, ou le gérant, pour assurer la sécurité du garage et éviter les risques d'incendie ou d'explo-sion.-

Ils devront veiller à ne rien faire qui puisse trou-bler la tranquillité des propriétaires des appartements ou studios.-

Les propriétaires et leurs-ayants-cause devront satis-

- faire à toutes les charges de la Ville, de Police et de Voirie.-

Article 62.- Les garages ne devront recevoir d'autre destination, et tout usage par des taxis ou des voitures de louage est interdit.- Toutefois, dans son garage, l'occupant peut entreposer les échantillons à l'usage de sa profession, à l'exception de ceux dont l'odeur ou la manipulation pourrait nuire aux autres occupants des garages ou de l'immeuble d'habitation.-

Les baux consentis par les propriétaires des garages doivent contenir tout d'abord l'indication de toutes les obligations imposées par le présent règlement, que le preneur acceptera entièrement et , en outre, une clause spéciale portant que le garage loué doit être affecté uniquement à des véhicules privés et que tout acte du preneur qui serait en opposition avec ce caractère, entraînerait, de plein droit, sans préjudice à des dommages et intérêts, la déchéance du bail, aux torts du titulaire et l'expulsion immédiate de celui-ci.-

SECTION V. SERVICE ENTRETIEN.- Article 63.-

La firme d'entretien ou les femmes d'ouvrage, seront choisies par le gérant avec l'agrément préalable du conseil de gérance.-

Jusqu'à la réception provisoire des travaux, le service entretien pourra être désigné par le constructeur avec ou sans l'accord du gerant.-

Les frais de ce service provisoire, seront supportés par la masse des copropriétaires.-

A défaut de se trouver désigné avant occupation complète de la Résidence, il sera choisi par le conseil de gérance qui fixera son salaire.-

Article 64.- Le service d'entretien consistera notamment a) à tenir en parfait état de propreté les lieux communs à savoir: les cages d'escaliers et leurs paliers et le cabanon, une fois par semaine; le hall et ses d'entrée,

trois fois par semaine, les trottoirs, une fois par se-
-maineainsi que _____ la cour
d'aire de manoeuvres ;

b)à évacuer les ordures ménagères des appartements deux fois par semaine, les réceptacles des poubelles devant être nettoyés et les poubelles chargées en attente, mu-
-nies de leur couvercle ; déboucher les gaines d'évacua-
-tion.-

Les armoires et les lustreries des parties communes, ampoules etc.... sont sous la surveillance du gérant qui en repartira les frais de remplacement et reparations entre les copropriétaires.-

SECTION VI. GERANT.

Article 65.- Le gérant qui est chargé de la surveillance générale du complexe est nommé par l'assemblée générale pour une période qu'elle détermine.-

Le gérant peut démissionner, moyennant préavis de trois mois donné au conseil de gerance.- L'assemblée géné
-rale peut mettre fin à son mandat, pour faute ou négli-
-gence lui signalée par le conseil de gérance.-

Si le gérant est un des copropriétaires et n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un sécrétaire pour la te-
-nue des écritures.-

En principe, le mandat du gérant est salarié; le mon-
-tant des appointements est fixé par l'assemblée généra-
-le du complexe et est à charge de chaque propriétaire privatif du complexe, proportionnellement à sa part dans celui-ci, fixée à l'article cinq ci-avant.-

Article 66.- ATTRIBUTIONS.-

Le gérant a dans ses attributions:

a) l'engagement et le licenciement du service d'entre-
-tien sur agreation du conseil de gérance ; la surveillan-
-ce et la direction du travail du service d'entretion et le paiement de son salaire éventuel;

b) l'exécution de tous travaux d'entretien ou autres

dans les conditions prévues au présent règlement; à cet effet, il commandera tous ouvriers et travailleurs dont le concours sera nécessaire;

c) les recettes provenant des choses communes ;

d) le bon entretien et le fonctionnement normal de tous services communs et notamment; la commande régulière de combustible et l'entretien constant des installations d'ascenseur -l'exécution sans re--tard des travaux de grande urgence et de ceux qui se--raient décidés par le conseil de gérance ou par l'assem--blée générale ;

e) la répartition entre les copropriétaires des dépenses communes; la gestion de la caisse commune ainsi que du fonds de réserve dont il sera question ci-aprés;

f) l'instruction des contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publi--ques. Il fait rapport à l'assemblée générale qui décide des mesures à prendre pour la défense des intérêts com--muns; en cas d'urgence, ces mesures sont prises, soit par le gérant, soit par le conseil de gérance, à charge d'en rendre compte le plus tôt possible à l'Assemblée.-

En général, il assure la gestion de tout le complexe.-

Article 67.- le gérant présente ses comptes annuelle--ment à chaque propriétaire et usager qui lui remboursera sa part dans la depense; il tiendra sa comptabilité suivant un modèle approuvé par l'assemblée générale.-

Le gérant présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale.-

Le gérant est chargé d'effectuer les recettes qui pro--viennent des choses communes.-

En général, il assure la gestion du complexe et fait rapport au Président ou à l'assemblée générale des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs; en cas d'urgence, il pourra prendre d'initiative, toutes mesures conservatoires.-

ARTICLE 68. CAISSE COMMUNE. FONDS DE RESERVE.

A.- CAISSE COMMUNE.-

La Caisse est alimentée par les paiements mensuels des copropriétaires. Ces derniers reçoivent un relevé mensuel établi sur formulaire spécial. Si les paiements se font dans la huitaine de la réception du relevé, il est possible qu'il ne soit pas nécessaire de demander aux copropriétaires de provision.-

L'Assemblée détermine le montant de ces provisions au prorata des parts indivises dans les parties communes. Ces provisions resteront toujours en compte " gérance de la Résidence " et chaque propriétaire soldera son compte des dépenses lui présenté, même si ce compte est apparemment inexact, la rectification pouvant se faire immédiatement après vérification.-

Le gérant ouvrira un compte chèque postal ou un com-pte en Banque sous son nom et avec la mention" gérance - de la Résidence VICTOIRE

CHAPITRE IV. DISPOSITIONS GENERALES.-

ARTICLE 69 - DESACCORD. ARBITRAGE.-

I°) En cas de désaccord entre plusieurs copropriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le gérant au su- - jet de l'interprétation du statut des immeubles ou du règlement d'ordre intérieur, la question sera soumise à l'assemblée générale des copropriétaires.

2°) Au cas où le différend ne serait pas aplani par cette intervention de l'assemblée, il sera soumis à un arbitre que désignera le TRIBUNAL DE PREMIERE INSTANCE DE LIEGE

3°) Cet arbitre agira en amiable compositeur, dispense des règles et délais de la procédure,-Les décisions se-ront souveraines.-

Article 70.- Tout ce qui concerne les propriétés priva-tives doit faire l'objet de discussions directes entre le proprietaire privatif, l'Architecte du complexe et le

et le constructeur de celui-ci.-

Article 7I.- Le présent règlement général de copropriété (statut réel et règlement d'ordre intérieur) restera annexé à un ACTE DE BASE de la Résidence VICTOIRE et sera transcrit avec lui.-

Il est obligatoire pour tous les propriétaires actuels et futurs ainsi que pour tous ceux qui posséderont un droit de quelque nature qu'il soit dans le complexe.-

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

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

B. FONDS DE RESERVE.-

En outre, moyennant accord du Conseil de gérance, le gérant peut constituer un " fonds de reserve " qui sera alimenté par des cotisations annuelles payées par chaque propriétaire.-

. Le montant de ces cotisations sera fixé par le conseil de gérance et la hauteur maximum du fonds de reserve sera déterminé par l'assemblée générale à la majorité simple.-

Ce fonds reste acquis à la communauté, même en cas de revente d'un appartement.-

Il ne peut servir qu'à la remise en état des parties communes, c'est à dire au paiement des travaux incombant toujours à un propriétaire(et non à un locataire) exemples: peintures extérieures, reparations, toiture, etc....

C. NON PAIEMENT DES RELEVES.-

Un compte doit se solder dans la huitaine de sa réce--ption. A défaut de règler son dû dans le délai imparti, le compte sera majoré d'un demi pour cent, par quinzaine de retard au profit du fonds commun, sans préjudice et de l'exigibilité du principal, chaque quinzaine commencée étant comptée due en entier. Dans le cas où le gerant fait les avances de fonds(c'est-à-dire quand il n'y a pas de provisions versées) les majorations pour retard resteront acquises au gérant.-

En outre, après une lettre recommandée restée infruc--tueuse, durant trente jours, le gérant pourra bloquer les vannes de distribution d'eau, de gaz, et d'électricité du défaillant. Il scellera les vannes de son sceau et si le propriétaire défaillant brise ces sceaux, il sera pas--sible d'une amende de trois mille francs par scellé bri-- sé, à verser au fonds commun ou à chaque propriétaire, sans préjudice des poursuites judiciaires.-

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

Durant la carence du défaillant, les autres propriéé--taires seront tenus de fournir,chacun en proportion de ses parts, la somme manquante,ce après trente jours de carence.-

Si le bien du défaillant est loué, le gérant sera en droit d'en toucher le loyer et d'en délivrer quit--tance en prélevant le montant de son compte impayé et en bloquant le solde s'il y en a un, sans autre formalité que l'envoi d'une lettre recommandée au locataire, o, il sera fait rappel de la présente clause.

Article 72.- Dans chaque contrat, les parties devront élire domicile à LIEGE ; cette élection de domicile sera attributive de juridiction.-
A defaut de faire cette élection,celle-ci sera de plein droit réputée élue dans le complexe.-

Article 73.-

DECLARATIONS.-

Les copropriétaires seront censés parfaitement connaître :

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

b) Les avantages et les inconvenients resultant des conventions faites par le présent acte de base sous la contrepartie des avantages et inconvénients résultant de la copropriété.-

CLAUSE SPECIALE.-

Les acquéreurs seront tenus de respecter les contrats qui pourraient exister entre le constructeur proprietaire et toutes sociétés en ce qui concerne les contrats d'assurance et tous autres contrats et autres conventions généralement quelconques.

Signé "Ne varietur" pour demeurer annexé à l'acte de base de la Résidence "VICTOIRE" sise à Fléron

17014

Enregistré à LIÈGE 1, le 04 JUILLET 1978
V. 6/17 Fol. 30 Case 12 trois rôles sans renvois
Reçu : deux cent vingt-cinq francs.
225 Fr.
Le Receveur, G. HUBERT

CAHIER DES CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

Régissant la vente des lots privés constituant l'entité immobilière dénommée "RESIDENCE VICTOIRE" rue de Romsée, à Fléron

Déposé au rang des minutes de Maître Emile LABE, notaire à Liège, par acte du



REMARQUES PRELIMINAIRES .

a - La vente de lots privés sur plans ou en cours de construction, est faite en considération de l'état futur de parachèvement complet de ceux-ci. Les règles du Code Civil régissent donc les conventions y relatives, complétées par les dispositions particulières de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un règlementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction ainsi que de ses arrêtés d'exécution.

b - Dans les cas où ces dispositions ne sont pas d'application (lots en état d'habitabilité ou encore à usage commercial ou professionnel exclusif), 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 des dites dispositions ou des dérogations convenues entre parties, l'attention de l'acquéreur ayant été préalablement attirée sur la portée de ses droits et les conséquences de sa décision.

c - L'acquéreur devra avoir reçu, quinze jours au moi avant la signature de la convention privée de vente, copie des plans, du cahier des charges, du permis de bâtir ainsi que de l'acte de base et du règlement général de copropriété

ARTICLE I.- TRANSFERT DE PROPRIETE ET TRANSFERT DES RISQUES.-

L'acquéreur aura, dès le jour de la signature de l'acte notarié, les droits de Madame LEGRAND et de la Société IMMOBILIERE LEGRAND sur le sol et les constructions déjà érigées. Il sera 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, de telle sorte que l'IMMOBILIERE LEGRAND ----- ne conservera contre l'acquéreur qu'un droit de créance.

Les dispositions du paragraphe précédent 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 (articles 1788 et 1789 du Code Civil) ne s'opérera qu'à la réception provisoire des parties privatives.

Il y a lieu de noter que, dans le présent document, les termes " réception " et " agréation " ont la même signification.

ARTICLE 2.- RESPONSABILITE DE LA SOCIETE IMMOBILIERE LEGRAND

Après réception provisoire des parties privatives ou communes, l' IMMOBILIERE LEGRAND 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.

L'IMMOBILIERE LEGRAND sera solidairement responsable avec les Architecte et entrepreneurs des vices dont ceux-ci répondent après réception 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 propriété des biens acquis ; il n'en aura la jouissance qu'après agréation provisoire et paiement complet du prix en principal et accessoires, sauf convention contraire.

ARTICLE 4.- EXECUTION DES TRAVAUX .

L'IMMOBILIERE LEGRAND prendra l'engagement de construire au minimum sur la base du cahier descriptif établi par Monsieur l'Architecte François de Lame de Liège, immatriculés à l'Ordre des Architectes, de Liège, et de la description faite par lui, des matériaux à mettre en oeuvre et des fournitures à faire.

Les plans et bordereaux décrivant l'exécution et l'emplacement de l'ossature en béton seront censés connus de l'acquéreur qui pourra les consulter au bureau de la Société Immobilière LEGRAND

L'architecte de l'entité immobilière a 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 la Société IMMOBILIERE LEGRAND 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 la Société IMMOBILIERE LEGRAND, ceci pour des raisons de sécurité et de bonne tenue au chantier.

ARTICLE 4 bis.- MODIFICATIONS OU TRAVAUX SUPPLEMENTAIRES PRIVATIFS .

En cours de construction, tout acquéreur d'un bien privé pourra demander le remplacement de certains matériaux par d'autres de son choix, ou la modification du plan ou encore des travaux supplémentaires, mais le tout uniquement en ce qui concerne les parties privatives de son lot et sans que ces changements puissent porter atteinte à l'harmonie et à la solidité de l'immeuble.

Les demandes de modifications ou de travaux supplémentaires ne pourront être prises en considération que si elles font l'objet d'une commande écrite à L'IMMOBILIERE LEGRAND ——— qui pourra cependant apporter la preuve de modifications ordonnées par l'acquéreur, par toutes voies de droit.

Ces modifications et travaux devront être préalablement acceptés par L'IMMOBILIERE LEGRAND et l'Architecte ——— et entraîneront éventuellement une prolongation du délai d'achèvement des travaux.

Pendant toute la durée des travaux de construction en général , et en tout cas jusqu'à la réception provisoire du bien privé qui fait l'objet de la modification, aucun travail de parachèvement quel qu'il soit, ni aucune fourniture de matériaux de construction ne pourront être confiés à des entrepreneurs étrangers à ceux qui ont été désignés pour l'entreprise par L'IMMOBILIERE LEGRAND , sans accord préalable de celle-ci.

En outre, si l'acquéreur a fait choix de matériaux autres que ceux prévus au cahier des charges et normalement fournis par L'IMMOBILIERE LEGRAND , celle-ci sera déchargée de toute responsabilité du fait des défectuosités ayant pour origine le choix de ces matériaux, à conditions qu'aucune faute de mise en oeuvre ne puisse lui être imputée.

Les travaux modificatifs ne pourront avoir pour effet, même s'ils sont acceptés, de retarder l'exigibilité des tranches normales de paiement, ni l'avancement régulier des travaux afin de ne pas nuire à la copropriété.

Ainsi, toutes contestations relatives aux modifications ne pourront permettre à l'acquéreur de suspendre le paiement des tranches normales du prix d'acquisition.

Ainsi encore, si les parties ne peuvent se mettre d'accord dans le délai d'UN MOIS à compter de la première offre de l'IMMOBILIERE LEGRAND ou de son sous-traitant qualifié, celle-ci aura le droit de faire parachever les parties privatives telles qu'elles sont prévues aux plans et cahier des charges initiaux sans indemnité et d'en exiger le paiement.

Les travaux et modifications commandés et non effectués ou non délivrés à la demande de l'acquéreur entraîneront la débition par celui-ci d'un dédit fixé à dix pour cent du prix de ces travaux et modifications.

Le prix de ces modifications et travaux sera versé à L'IMMOBILIERE LEGRAND ——— ou au cessionnaire qu'elle désignerait. Il sera encore majoré de dix pour cent pour frais et honoraires de l'architecte

Les travaux d'aménagement qu'un acheteur voudrait faire effectuer par son propre architecte, décorateur ou entrepreneur ne pourront se faire qu'après la réception définitive des parties communes à moins d'un accord écrit et préalable obtenu de la société-constructeur, le tout à peine d'une indemnité égale à trente pour cent du prix des aménagements et sans préjudice à tous autres dommages et intérêts.

Au cas où L'IMMOBILIERE LEGRAND --- donnerait son accord écrit, la ou les personnes qui exécuteront ces aménagements seront tenues de prendre accord préalable avec L'IMMOBILIERE LEGRAND ---- aux fins d'assurer une bonne coordination et le respect des impératifs du chantier.

ARTICLE 5.- PRIX .

Le prix de vente sera fixé dans la convention privée de vente.

Ce prix comprend celui de la quotité du terrain d'assiette et le coût de la construction, de l'équipement et du parachèvement, peintures comprises, 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 et sauf convention contraire.

En outre, sauf convention contraire, le prix de vente sera toujours fixé honoraires des l'architecte de l'Immobilière LEGRAND ---------- compris, et compte tenu du droit que se réserve la Société constructrice de percevoir le prix de cession des mitoyennetés des murs de pignons et de clôtures de l'entité immobilière.

Cependant, 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 la réception 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 et honoraires de l'architecte de l'ensemble, notamment pour plans modificatifs, prestations supplémentaires et caetera, le tout basé sur les barèmes officiels.

FRAIS DIVERS

a - Les frais éventuels de chauffage accéléré en vue de l'assèchement de l'entité seront à charge des acquéreurs de lots proportionnellement à leurs droits dans les parties communes desservies par l'installation concernée, et ce, à dater du jour de la signature de la convention de vente.

b - La pose des compteurs privés d'électricité sera à la charge exclusive de l'acquéreur en sus du prix convenu.

c - Sont à la charge des acquéreurs, 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 de radio et/ou de télévision et de téléphone. Ces frais seront répartis entre les acquéreurs à l'exclusion de l'IMMOBILIERE LEGRAND — même si celle-ci était encore, au moment de la répartition, propriétaire de biens invendus dans l'entité.

A l'exclusion des frais afférents aux trottoirs qui seront répartis en fonction des quotités attribuées à chaque lot privé, les autres frais énumérés au présent paragraphe seront répartis entre les acquéreurs en fonction du nombre de lots privés que desservent les installations et raccordements susdits.

ARTICLE 6.- REVISION DU PRIX .

Conformément aux dispositions de la loi du 9 juillet 1971, et des arrêtés royaux ou ministériels subséquents, le prix total des constructions à l'exclusion du terrain (ou bien la partie de ce prix restant due si l'adaptation a lieu en cours de construction), sera seul soumis à révision suivant la formule :

$$p = P \left(0{,}40 \frac{s}{S} + 0{,}40 \frac{i}{I} + 0{,}20 \right)$$

ou

p = prix révisé
P = prix de base
s = salaires au jour de la révision
S = salaires au taux de base
i = indice nouveau des matériaux
I = indice ancien des matériaux.

Pour l'application de la présente disposition, les indices de base qui seront pris en considération seront ceux du Ministère des Travaux Publics à la date du début des travaux de construction (pour les ventes réalisées AVANT cette même date) ou celle du compromis d'acquisition (pour les ventes réalisées APRES le début des travaux).

Le prix de la construction peut être augmenté ou diminué en cas de hausse ou de baisse de l'indice des salaires ou des matériaux, mais uniquement sur les tranches du prix de vente restant encore dues selon la présente convention.

L'ajustement sera appliqué même sur les tranches du prix de vente qui auraient été payées avant leur date d'exigibilité.

Les révisions seront appliquées sur chaque état d'avancement des travaux facturé à l'acquéreur.

Enfin, si la présente convention vise une acquisition contractée en cours de construction, l'état d'avancement des travaux à ce moment sera fixé dans la convention de vente par rapport à la valeur globale des constructions.

ARTICLE 7.- PAIEMENT DU PRIX .

1°) L'acquéreur versera à L'IMMOBILIERE LEGRAND le montant du prix convenu avec le montant de la taxe sur la valeur ajoutée y relative, suivant les modalités précisées dans les conventions 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 trente jours de leur échéance ; toutes sommes appelées et non payées dans les trente jours seront productives de plein droit et sans mise en demeure, jusqu'au paiement intégral d'un intérêt au taux de DIX pour cent l'an, net de tous impôts, sans préjudice à ce qui est dit ci-dessous, toute période mensuelle commencée étant due en entier.

A défaut de paiement de l'une des échéances convenues, l'IMMOBILIERE LEGRAND ---- 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'IMMOBILIERE LEGRAND , l'acquéreur sera tenu responsable de la différence. En outre, l'IMMOBILIERE LEGRAND pourra requérir l'inscription hypothécaire conventionnelle en garantie du solde du prix lui dû, avec intérêts et accessoires ; à cet effet, procuration irrévocable sera contenue dans l'acte notarié d'achat,

3°) Par ailleurs, toute somme dont l'IMMOBILIERE LEGRAND accepterait éventuellement le paiement par l'acquéreur avant la date d'exigibilité prévue au contrat de vente, produira intérêt au taux à convenir entre parties, l'Immobilière Legrand — ne prenant dès maintenant aucun engagement d'accepter des paiements anticipés.

4°) L'acompte à verser par l'acquéreur à l'IMMOBILIERE LEGRAND au moment de la signature de la convention de vente ne pourra pas dépasser cinq pour cent (5 %) du prix total.

Au jour de la signature de l'acte notarié de vente, l'acquéreur paiera le prix de la quotité de terrain achetée au lot vendu ainsi que le coût des ouvrages exécutés sous déduction de l'acompte, le tout sauf convention contraire.

La convention de vente et l'acte notarié fixeront l'échelle d'exigibilité du solde du prix des travaux de construction et de parachèvement du lot vendu, les tranches de paiement ne pouvant dépasser le coût des ouvrages exécutés.

(Les tranches de paiement prévues pourront se chevaucher en fonction de l'exécution des travaux.)

Les paiements devront être exécutés sans pouvoir opposer de compensation même si l'acheteur prétend être créancier de dommages et intérêts notamment en raison de retard dans les travaux.

Lorsque par ordre ou du fait de l'acquéreur, l'exécution des travaux est interrompue par une période d'au moins trente jours de calendrier, un acompte sur le prochain paiement est payé à L'IMMOBILIERE LEGRAND , à concurrence de la valeur des travaux exécutés.

5°) L'acquéreur ne pourra aliéner ni hypothéquer son bien ni céder aucun autre droit réel sur lui, au profit d'un tiers avant d'avoir réglé intégralement le prix total du bien acquis.

Toutefois, si l'acquéreur était obligé pour régler son prix, de recourir à un emprunt, le constructeur pourra consentir à renoncer au profit du créancier, à son privilège et à son action résolutoire et à lui céder son rang d'inscription mais à la condition expresse que :

a - le montant des fonds empruntés soit suffisant pour permettre à l'acquéreur de payer intégralement le solde des prix, intérêts, taxe à la valeur ajoutée et frais de son acquisition ;

b - le bailleur de fonds accepte la délégation donnée par l'acquéreur au profit du constructeur sur le montant emprunté de manière telle que les fonds soient remis à ce dernier directement par le bailleur de fonds au moment des échéances des prix.

6°) Conformément à l'article 1612 du Code Civil, il est expressément prévu et accepté par les acquéreurs que la mise à disposition d'un appartement, c'est à dire la remise des clés par le constructeur, est subordonnée au paiement complet du prix et de ses accessoires.

A ce propos, les engagements particuliers pouvant intervenir entre les acheteurs et des organismes de prêts hypothécaires ne pourront, en principe, être opposables au constructeur et constituer dérogation à la règle ci-avant. Si l'échelle de paiement fixée par l'organisme prêteur n'admet pas cette disposition, l'acquéreur pourra, avec l'accord préalable de la Société comparante, obtenir la livraison du bien en différant le paiement du solde exigible à ce moment, mais uniquement à la condition expresse de signer une reconnaissance de dette (lettre de change ou billet à ordre) pour le montant total restant dû, et sans qu'il y ait novation. Dans tous les cas, le prix complet devra être payé au plus tard le jour de la réception définitive.

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 parties communes, sera fixé dans la convention privée de vente et reproduit dans l'acte notarié.

Il sera compté en "jours de travail effectif ".

Ne sont pas considérés comme tels :

1.- les samedis, dimanches et jours fériés légaux;

2.- les jours de vacances annuelles payés;

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 l'IMMOBILIERE LEGRAND ----- et la contraignant à suspendre temporairement des travaux est considéré comme cas de force majeure. Il en est ainsi notamment des cas de grèves, même partielles, 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.

Si l'acquéreur commande des travaux supplémentaires en cours d'exécution du contrat, l'IMMOBILIERE LEGRAND 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 réception provisoire, comme il est dit à l'article 10 ci-après.

ARTICLE 9.- PENALITES POUR 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 CINQ POUR CENT l'an sur les sommes déja versées par l'acquéreur et ce à dater de la prise d'effet du 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 adressée à l'IMMOBILIERE LEGRAND . L'acquéreur ne pourra en aucun cas demander la résolution de la présente convention pour cause de retard dans la livraison de son bien.

L'invitation de procéder à la réception provisoire arrête la débition des dommages et intérêts.

ARTICLE 10.- RECEPTIONS .

1°) GENERALITES :

La réception des parties privatives et des parties communes sera double : réception provisoire et réception définitive.

Elle sera constatée par un document écrit (procès verbal de réception) qui en fera seul la preuve, sauf les exceptions ci-dessous prévues.

L'occupation du lot privé avant réception 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 de réception tacite des parties communes.

Seule, l'assemblée générale des copropriétaires est habilitée pour assigner l'IMMOBILIERE LEGRAND en réparation de malfaçon dans les parties communes.

La réception provisoire n'a pas pour objet de constater uniquement la fin des travaux, mais elle couvre les vices apparents à ce moment.

La réception définitive du lot ne peut avoir lieu qu'après qu'il se soit écoulé un an depuis la réception provisoire et pour autant que les travaux mentionnés au procès verbal de réception provisoire aient été correctement effectués et qu'il ait été procédé à la réception 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 l'IMMOBILIERE LEGRAND ---- d'effectuer la réception à une date déterminée et si, dans les quinze jours qui suivent la sommation qu'a l'IMMOBILIERE LEGRAND lui en aura faite par exploit d'huissier, il a omis de comparaître à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception.

Les frais de sommation, du constat et de la signification seront à la charge de l'acquéreur.

2°) RECEPTION DES PARTIES PRIVATIVES .

A./ PROVISOIRE :

Les travaux sont en état d'être réceptionnés 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 la réception 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; le tout, " mutatis mutandis " selon le type d'entité .

Il est 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 d'un 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 donc normal que des fissures d'enduits ou des retraits de menuiserie soient constatés après un laps de temps plus ou moins long.

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 dans des travaux coûteux de décoration.

La réception provisoire se fait nécessairement avant la prise de jouissance effective du lot, sur invitation adressée par l'Immobilière LEGRAND à l'acquéreur. Elle aura lieu contradictoirement entre l'Immobilière LEGRAND d'une part et d'autre part l'acquéreur ou son mandataire.

Elle aura lieu obligatoirement après la réception provisoire des parties communes dont question ci-après.

Le refus par l'acquéreur de procéder à la réception est notifié avec ses motifs, endéans les cinq jours de l'envoi de la convocation lui adressée par l'Immobilière LEgrand et avant toute prise de possession, par lettre recommandée à la poste adressée à l'Immobilière LEGRAND .

B./ DEFINITIVE :

Quand les travaux mentionnés dans l'acte contradictoire de la réception provisoire des parties privatives seront terminés, mais au plus tôt un an après la réception provisoire et en tout cas pas avant réception définitive des parties communes et de leurs accès de telle sorte qu'une habitabilité normale soit assurée, l'Immobilière LEGRAND convoquera l'acquéreur par lettre pour procéder dans le bien vendu, en présence du mandataire de l'Immobilière Legrand et de l'Architecte ---- à la réception définitive des parties privatives.

3°) RECEPTION DES PARTIES COMMUNES ..

A./ PROVISOIRE :

Les travaux sont en état d'être réceptionnés 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 la réception provisoire des parties communes, le fait q ue 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'emménagement de la majorité des occupants de l'immeuble.

La réception provisoire (comme la réception définitive) sera faite contradictoirement entre l'Immobilière LEGRAND --- 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.

La réception provisoire aura lieu dans les quinze jours qui suivent la notification écrite de l'achèvement des travaux, faite par le vendeur 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./ DEFINITIVE :

Quand les travaux mentionnés dans l'acte contradictoire de la réception provisoire des parties communes sont terminés mais au plus tôt un an après la réception provisoire des parties communes, l'Immobilière LEGRAND convoquera le président du conseil de gérance par lettre ——— pour procéder en présence du (ou des) mandataire(s) désigné(s) par la première assemblée générale des copropriétaires (assisté(s) éventuellement d'un ou de plusieurs experts choisis dans ou en dehors de la communauté et aux frais de cette dernière) et l'Architecte , à la réception définitive des parties communes.

C./ DISPOSITIONS COMMUNES AUX DEUX RECEPTIONS DES PARTIES COMMUNES .

Le refus éventuel des mandataires de la copropriété de procéder à la réception des parties communes ou d'accepter cette réception devra être notifié, avec ses motifs, dans les cinq jours de l'envoi de la convocation par l'Immobilière LEGRAND -------- ou de la rédaction du procès verbal de réception, par lettre recommandée à la poste et adressée à L'Immobilière LEGRAND

Si le mandataire désigné par la copropriété omet de comparaître dans un délai de quinze jours lui fixé par L'Immobilière LEGRAND --- par exploit d'huissier, à la réception provisoire ou définitive selon le cas, le Tribunal statue sur la réception 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 RECEPTIONS PRIVATIVES ET COMMUNES .

A défaut d'accord des parties sur la réception des travaux, le litige sera soumis à l'arbitrage d'un expert désigné de commun accord par les parties, ou à défaut d'accord, par le Juge de Paix

L'expert devra dans les trente jours de sa désignation rendre sa sentence.

Au cas où ceci 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 .

L'Immobilière LEGRAND --- devra obtenir de l'un des organismes visés à l'article 4 de l'Arrêté Royal du vingt et un octobre mil neuf cent septante et un, une convention par laquelle cet organisme s'engage envers l'acquéreur, en qualité de caution solidaire du vendeur-constructeur, à payer les sommes nécessaires en vue de l'achèvement de l'immeuble dont fait partie le bien vendu.

Une copie de la convention de cautionnement sera jointe à l'acte authentique de vente. L'engagement de la caution prendra fin à la réception provisoire des travaux.

Toutefois, l'acquéreur pourra, en conformité avec l'article 13 de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un, renoncer au dit cautionnement avant la signature de l'acte authentique de vente et au plus tard lors de la signature du dit acte.

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 égale au montant de l'acompte versé à la signature du compromis.

ARTICLE 13.-

Si la construction de l'entité immobilière projetée ne pouvait être exécutée par suite de force majeure ou du fait du prince, les sommes versées par l'acquéreur lui seront remboursées par L'Immobilière LEGRAND --- sans aucune retenue , majorées des intérêts au taux bancaires en vigueur pour les comptes à vue, depuis le jour de leur encaissement par L'Immobilière LEGRAND -- jusqu'au jour de la restitution, sans indemnité de part ni d'autre.