ACTE DE BASE

de l'ensemble immobilier
constitué par
LES RESIDENCES CANTERBURY ET MARIANNE

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE-NEUF,

Le huit octobre.

Devant Nous, Maître Albert JEGHERS, Notaire à Liège, à l'intervention de Maître Pierre BRAAS, Notaire à Liège, à l'intervention de Maître Jules DELIEGE, Notaire à Chênée, la présente minute restant au protocole de Maître JEGHERS.

ONT COMPARU :

D'UNE PART :

D'AUTRE PART :

LESQUELS comparants ont requis les Notai-

res soussignés d'acter authentiquement les déclarations et conventions suivantes :

CHAPITRE I.

A.-Les comparants d'une part, Monsieur et Madame DWELSHAUVERS-MICHEL, sont propriétaires du bien immeuble suivant :

VILLE DE LIEGE : Une parcelle de terrain étant l'assiette d'une maison bourgeoise actuellement démolie, sise entre le quai Churchill où elle est cotée I7 et le quai de la Boverie, cadastrée section C numéro 2/L4 pour une contenance de trois cent vingt-cinq mètres carrés, joignant les dits quais ; BARBET-MASSIN ; HEURTEY-de SERRE Paul et l'immeuble dont question ci-après.

ORIGINE DE LA PROPRIETE.

B.-La SOCIETE comparante d'autre part est propriétaire du bien immeuble suivant :

VILLE DE LIEGE : Une parcelle de terrain étant l'assiette d'une maison bourgeoise actuellement démolie, sise entre les quais Churchill où elle est cotée I8 et le quai de la Boverie, cadastrée section C numéro 3/C, pour une contenance de deux cent septante-cinq mètres carrés, joignant les dits quais, la Résidence CHURCHILL et l'immeuble prédésigné.

ORIGINE DE LA PROPRIETE.

CHAPITRE II.

DECLARATIONS D'INTENTION DES PARTIES.

La SOCIETE comparante d'autre part a entrepris d'ériger à ses frais, risques et périls, en vue de réalisations ultérieures, sur l'assiette des deux immeubles prédésignés, un ensemble immobilier qui sera régi par l'article 577/bis du Code Civil relatif à la division horizontale de la propriété et à l'indivision permanente.

Cet ensemble qui sera dénommé "Résidences CANTERBURY et MARIANNE" s'étendra sur l'assiette des deux immeubles, comprendra :

a- RESIDENCE CANTERBURY à front du quai

Churchill : un immeuble composé de : un niveau de sous-sol avec caves et garages ; un rez-de-chaussée à usage de garages ou de bureaux ; dix étages d'appartements et un onzième étage technique avec appartements ou studios.

b- RESIDENCE MARIANNE à front du quai de la Boverie : un immeuble composé de : un niveau de sous-sol avec caves et garages ; un rez-de-chaussée avec garages ; huit étages d'appartements et un neuvième étage technique avec studios.

c- entre les deux Résidences : un niveau de sous-sol avec quatre garages et un niveau de rez-de-chaussée avec quatre garages.

Monsieur et Madame DWELSHAUVERS-MICHEL ont marqué dès avant ce jour, leur accord sur les projets de la SOCIETE ainsi que sur les plans et cahiers des charges y relatifs et dont question ci-après, ainsi qu'il résulte de l'acte passé devant le Notaire Albert JEGHERS soussigné, à l'intervention de Maître Jules DELIEGE, Notaire à Chênée, le treize juin mil neuf cent soixante-neuf, transcrit au premier bureau des Hypothèques à Liège le deux juillet suivant volume 2.I58 numéro I5, et contenant notamment autorisation générale de bâtir et renonciation au droit d'accession au profit de la SOCIETE avec la réserve partielle spécifiée à leur profit aux termes du dit acte.

CHAPITRE III.

PARAGRAPHE A.

AUTORISATION DE BATIR - DEPOTS DES PLANS.

Les plans de la construction ont été dressés par Monsieur l'Architecte Gilbert THYS, de Liège et ont recueilli l'approbation des services compétents de la Ville de Liège (autorisation du trente août mil neuf cent soixante-huit numéro 45830 B)

La SOCIETE a déposé, pour être annexées au présent acte, copies des plans dont s'agit et qui sont les suivants :

a) la feuille numérotée I, datée du quatorze mars mil neuf cent soixante-neuf, comprenant les plans modifiés suivants :

- du sous-sol Résidence CANTERBURY ;

comportant le statut réel et le règlement d'ordre intérieur

Règles de MODIFICATION 50

STATUT REEL

I Propriété privative et co-propriété indivise 50

choses ou parties privatives 51
choses ou parties communes 51
générales 52
propres à chacune des résidences 53
aux garages interméd. 54
droits sur les propriétés privées 55
persiennes, stores, radios, tv 55
caves (aliénation) 56
garages (vente) 56
droits et obligations sur les choses communes en général 56
toitures 57
modifications aux parties communes 58
travaux d'agrément ou d'amélioration 58
servitudes et accès à la toiture 59
droit de passage d'une partie à l'autre 59

II Charges et recettes 60

1° charges communes générales ou propres
définition 60
charges communes générales (ensemble) 61
propres à chaque résidence 61
propres au groupe garages 62
propres à certains garages 62

2° chauffage central 63
eau chaude , ascenseur , téléphone commun, ... 65
eau, gaz, électricité 66

3° réparations urgentes 66
réparations non-urgentes, entretien locatif 67
réparations onéreuses 67

4° assurances: R.C. et accidents de travail 68
ascenseur , dégâts des eaux 69
incendie 69
" , surprimes 71
" , mobilier, risque locatif 71
indemnités en cas de sinistre 71
contrats souscrits par le constructeur 73

5° règlement des charges communes
relevés de compte 73
intérêts de retard, caisse commune, fonds de réserve 74
indivision ou usufruit d'un bien privé 75
liste des propriétaires, mutations . . 75

REGLEMENT D' ORDRE INTERIEUR

I	Définition, modifications		90
II	Occupation :	généralités (bruits, parasites, tranquillité	91
		baux	92
		charges administratives	92
		occupation limitée à une famille par bien	92
		déménagements	93
III	ASPECT :	pavoisement, linge, garde-manger	93
		publicité	93
IV	ENTRETIEN :	peinture des facades, chassis, etc	94
		entretien des biens privés (aspect extérieur)	94
V	ASCENSEURS :	interdiction d'emploi pour les déménagements	95
VI	GARAGES :	manoeuvres, matières inflammables, fermeture	96
VII	ORDRE INTERIEUR :	service du concierge	96
		usage des parties communes (vélos etc)	97
		humidificateurs, bonbonnes	98
		animaux, jeux d'enfants	98
		usage des appareils communs	98
IX	Caractère obligatoire du règlement		99

5° (suite) représentant d'une indivision (d'un bien privé) 76
recouvrement forcé des charges 76
rapports entre syndic et locataires 77
avances du syndic 77

6° recettes communes 78

III Administration de la résidence

1° organes de l'administration 78
dispositions générales 78

2° assemblée générale du complexe, mandataires autorisés, 79
composition de l'assemblée, date, objet 79
assemblée générale de chaque entité 79
assemblées générales extraordinaires 79
conditions de validité des assemblées, convocations 80
ordre du jour, tenue de l'assemblée 80
registre des procès-verbaux 81
quorum de présences 81
limite du nombre de voix par mandataire 82
voix, votes, majorités 82
pouvoirs extraordinaires (modification du règlement ou de la répartition des charges) 82

3° conseil de gérance 83

4° syndic 83
mission du syndic 84

5° concierge 86

IV Destination des biens privés 86

V Désaccords entre propriétaires 89

ACTE DE BASE .

I Origine de propriété 2

II Déclaration d'intention 3

III 1° autorisation de bâtir, plans 4

2° description de l'ensemble 5

A) Canterbury : sous-sol 6

rez-de-chaussée 7

étages 1 à 10 8

11 ème étage 9

Toiture 10

B) Marianne : sous-sol, rez-de-chaussée 11

niveaux 1 à 8 12

9 ème étage 13

toiture 14

C) Garages intermédiaires: sous-sol et rez-de-chaussée 14

toiture 15

D) Remarques et dispositions diverses 15

E) Réunion de parties privatives 17

F) - G) -

IV Division de l'ensemble 19

tableaux des quotités de l'ensemble 20 à 23

Canterbury 24

Marianne 26

Garages intermédiaires 27

V Construction pour compte des épx Dwelshauvers 28

Terrains, renonciation au droit d'accession 30

VI Vente aux épx Dwelshauvers 32

VII Engagement de vente 32

VIII Règles relatives à la vente sur plans 34

agréation 38 à 39

garantie 40

de biens terminés 41

IX Servitudes 41 à 42

X Réserve de mitoyenneté 43

XI Hypothèques 43

XII Renonciation au droit d'accession 44

XIII Règlement général de co-propriété 45

statut réel 45

règlement d'ordre int. 46

Dispositions finales, taxe de bâtisse 46

Liège, le huit octobre I969.

Signé "ne varietur" pour demeurer annexé à un acte reçu ce jour, huit octobre mil neuf cent soixante-neuf, par Nous, Maître Albert JEGHERS, Notaire à LIEGE.

SUIVENT LES SIGNATURES.

Enregistré à LIEGE 3 , le dix-sept octobre I969, volume 34, folio 39, case 26, trente-trois rôles, un renvoi .

Reçu cent cinquante francs. I50.-
Le Receveur (signé) A. PAUL.

mentés par l'Assemblée Générale.

TITRE IV - DISPOSITIONS GENERALES.

Article 82 :

Le présent Règlement général de Copropriété (Statut Réel et Règlement d'Ordre Intérieur) restera annexé à l'Acte de Base de l'ensemble immobilier constitué par les Résidences CANTERBURY et MARIANNE avec lequel il forme un tout ; il sera transcrit en même temps que cet acte.

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

Une copie complète en sera remise à tous les propriétaires qui auront l'obligation de la porter à la connaissance de leurs ayants-cause.

De toute manière, les contrats translatifs de propriété ou de jouissance de biens privés dans les Résidences devront contenir la mention expresse que les intéressés ont une parfaite connaissance des dits documents par la communication préalable ; qu' ils sont subrogés dans tous les droits et obligations en résultant, et qu'ils s'obligent à les respecter et à les faire respecter en leurs forme et teneur, par tous les ayants-droit et ayants-cause à tout titre quelconque, indivisiblement tenus.

Article 83 :

Les copropriétaires seront censés connaître parfaitement :

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

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

AG du 29 avril 1976 : Chaque conduit commun de vide-ordures est une partie commune propre à la colonne de locaux qui y sont raccordés, mais par contre chaque raccordement est partie privative : en conséquence, tout propriétaire peut faire modifier, à ses frais, ce raccordement pour autant que la situation nouvelle ainsi créée ne puisse occasionner de frais supplémentaires à la collectivité en cas d'obstruction du conduit commun.
Si le syndic estime que les modifications empêchent réellement l'occupant de l'appartement de faire usage du vide-ordures, cet occupant ne devra plus participer aux frais de débouchage.
Vote non valable le quorum n'étant pas atteint

des voitures d'enfants y est interdit (un local est prévu à cet effet à proximité du hall de chaque Résidence).

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

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

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

Article 80 : Tranquillité :

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

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

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

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

Article 8I : Usage des appareils communs :

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

des parties communes à vingt-deux heures (plus tolérance d'une heure) ;

h- à remplacer les ampoules brûlées dans les parties communes, les facturer au syndic ;

i- à prévenir le service de dépannage en cas de non-fonctionnement de l'ascenseur et assurer le dépannage provisoire (par le treuil) si un usager est bloqué dans la cabine ;

j- à prendre toutes mesures pour éviter les accidents en cas de gel ou de chutes de neige ;

k- à assurer le gardiennat des Résidences ;

l- et en général, à faire tout ce qui est en usage dans une maison bien tenue.

Remarques :

I.- Le concierge ne peut, en aucun cas, être chargé de faire des courses et de s'occuper du ménage d'un occupant.

2.- S'il est occupé dans les parties communes, il devra laisser un avertissement à sa sonnerie.

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

4.- L'organisation du travail du concierge est de la compétence du syndic qui devra veiller spécialement au bon déroulement de ses activités et à la succession éventuelle de ses prestations notamment en cas de congé ou d'absence.

Article 79 : Travaux ménagers :

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

des manoeuvres faites à cet effet ; ~~les utilisateurs des garages ont l'obligation de veiller à la fermeture des portes qui ne peuvent jamais rester ouvertes.~~

L'emploi des avertisseurs et l'échappement libre sont strictement interdits.

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

Ils devront veiller à ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité des occupants.

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

CHAPITRE VII - ORDRE INTERIEUR.

Article 78 : Service du concierge :

Le service du concierge consiste notamment :

a- à tenir en parfait état de propreté les lieux communs et les trottoirs ;

b- à évacuer les ordures ménagères, deux fois par semaine ou plus éventuellement ; les réceptacles des poubelles devant être nettoyés et les poubelles chargées en attente munies de leur couvercle ; déboucher les trémies à ordures ;

c- à recevoir et conserver les menus colis déposés en l'absence d'un occupant ;

d- à fermer la porte d'entrée de l'immeuble à dix heures du soir ;

e- à faire visiter les propriétés privées, en cas de vente ou de location ;

f- à surveiller les chaudières et les installations de chauffage et de distribution d'eau chaude et prévenir le syndic du moment où il faut du combustible ;

g- à veiller à l'extinction de l'éclairage

AG du 29/4/76 : ~~Les portes à sens donnant accès aux groupes des garages pourront rester ouvertes de sept heures et demie à neuf heures, de douze heures à quatorze heures, et de dix-sept à dix-neuf heures ; tout usager franchissant ces portes, même à pied, en dehors de ces heures a le devoir de les fermer même s'il les a trouvées ouvertes.~~

La volet ou porte de chaque garage privé doit être maintenu fermé à toute heure, sauf si quelqu'un se trouve à l'intérieur de ce garage.

La circulation dans la cour et dans l'aire de manoeuvre est réservée aux usagers des garages et aux personnes y appelées par le service des résidences.

-1 OCT. 1981

Modification comme suit de l'article 77,4° alinéa du réglement d'ordre intérieur: "Vu les difficultés de circulation, les "portes des garages doivent être ouvertes de 7 heures du matin "à 8 heures du soir. De 8 heures du soir à 7 heures du matin, "elles doivent être fermées par mesure de sécurité."

immeubles conservent leur aspect de soin et de bon entretien. En cas d'inaction de la part des copropriétaires, ceux-ci seront passibles, après un dernier préavis d'un mois donné par lettre recommandée envoyée par le syndic, d'une amende de cinq cents francs par mois de retard, au profit du Fonds de Réserve.

CHAPITRE V - ASCENSEURS.

Article 76 : Entretien - Utilisation :

L'entretien et la surveillance des ascenseurs sont confiés à une firme spécialisée.

Les ascenseurs doivent être utilisés avec prudence et précaution ; après usage, la porte doit en être fermée soigneusement et sans bruit.

L'usage des ascenseurs est interdit aux enfants de moins de douze ans, non accompagnés, aux colporteurs et au transport de choses. Il est interdit d'utiliser les ascenseurs pour les emménagements et déménagements.

CHAPITRE VI.

DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX GARAGES.

Article 77 :

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

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

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

La communauté des propriétaires ne sera jamais et en aucun cas responsable de vol éventuel dans les garages ni des dégradations provenant de tiers ou même d'occupants, en raison de l'usage du garage ou

sionnelle autorisée pourra apposer une enseigne ou plaque professionnelle d'un modèle uniforme dans le hall d'entrée.

Des porte-noms ou porte-firmes d'un modèle à établir par l'architecte des immeubles, pourront éventuellement être placés à l'entrée de chaque bien privatif.

Le Conseil de Gérance et éventuellement l'architecte de l'immeuble, devront être consultés préalablement au placement de toute publicité et marquer leur accord et autorisation par écrit sur les modalités de celle-ci.

Ils auront notamment, le droit de limiter les surfaces réservées à la publicité, d'indiquer les modes de publicité à adopter et d'en proscrire certains, de fixer les endroits où cette publicité pourra être faite, et caetera. L'avis ainsi donné devra toujours être motivé par le souci de veiller au standing de l'immeuble, à l'harmonie de son aspect extérieur et à sa bonne tenue et à la tranquillité des occupants.

Toute infraction aux dispositions du présent article sera aussitôt réprimée et le contrevenant sera passible d'une amende de cinq mille francs au profit du Fonds de Réserve.

CHAPITRE IV - ENTRETIEN.

Article 75 : Entretien extérieur - Harmonie de l'immeuble :

Tous travaux de peinture aux façades (y compris les éléments de décoration et les éléments privatifs tels que châssis de fenêtres, garde-corps et persiennes) ainsi qu'aux parties communes et aux éléments privés visibles de l'extérieur des propriétés privées et notamment aux portes des garages, devront être faits aux époques décidées par l'assemblée générale intéressée, sous le contrôle du syndic.

Quant aux autres travaux relatifs aux biens privés dont l'entretien intéresse l'harmonie des immeubles, ils devront être effectués, par chaque propriétaire, en temps utile et de manière que les

les personnes d'une même famille, leurs hôtes et leurs domestiques.

Article 72 : Déménagements :

Le syndic devra être prévenu, au moins quinze jours d'avance, de tous emménagements ou déménagements ; toutes dispositions seront prises avec lui pour réduire autant que possible les inconvénients et troubles qui pourraient résulter de ces opérations pour les autres occupants.

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

CHAPITRE III - ASPECT.

Article 73 : Aspect extérieur - Pavoisements :

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

Il est interdit de sécher le linge aux fenêtres avant et arrière.

Sauf autorisation du Conseil de Gérance, aucun autre emblème que les drapeaux belge ou liégeois ne peut être arboré, si ce n'est sur la façade des locaux du premier étage, s'il y était établi un consulat et dans le cadre des usages internationaux en vigueur.

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

Article 74 : Publicité :

Les Résidences étant destinées principalement à usage résidentiel, toute publicité commerciale y sera toujours interdite, réserve étant faite de la publicité concernant l'activité exercée dans les bureaux du premier étage.

Toute publicité devra toujours être de bon goût et de nature à ne pas importuner les voisins.

Tout occupant exerçant une activité profes-

A.G. du 29/4/76 : Une taxe indexée, fixée à cinq cent francs au niveau actuel de l'index (soit 152,87 points, base 1971) sera perçue par le syndic pour tout emménagement d'un nouvel occupant. Elle constituera une recette commune à la résidence en cause et viendra, en temps utile, en déduction des frais de rafraîchissement des parties communes intérieures.

tres occupants et cela, quel que soit le moment du jour et de la nuit.

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

Article 69 : Baux :

Les baux consentis par les propriétaires de biens privés devront contenir une clause spéciale portant que tout acte du preneur qui serait en opposition avec les dispositions du présent Règlement Général de Copropriété ou avec celles de l'Acte de Base, entraînerait de plein droit et sans préjudice à tous dommages et intérêts, la déchéance du bénéfice du bail aux torts du titulaire, et l'expulsion immédiate de celui-ci, sans qu'il soit besoin d'autres actes qu'une signification par lettre recommandée.

Les baux devront contenir également, la déclaration par les locataires qu'ils se soumettent, sous la section précitée, à l'obligation de remplir ponctuellement toutes les prescriptions imposées par le présent Règlement dont ils reconnaissent avoir pris connaissance entière.

Tous pouvoirs sont ici donnés au Conseil de Gérance et au syndic pour mettre, le cas échéant, cette clause à exécution.

Les propriétaires auront l'obligation d'aviser le syndic, un mois d'avance au moins, de la date du départ de leurs locataires et seront de toutes façons responsables du paiement de toutes sommes qui pourraient être dues par leurs dits locataires à la Gérance au moment du départ.

Article 70 : Charges administratives :

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

Article 7I :

Chaque appartement ne peut être occupé que par

Toutefois, les articles 67 - 68 - 69 - 7I - 73 et 74 ne pourront être modifiés que par l'assemblée générale des copropriétaires de la Résidence et dans les conditions de présences et de majorité prévues à l'article I - A du Règlement Général de Copropriété.

Toutes les modifications devront être consignées dans le "Livre de Gérance" tenu par le syndic et notifiées à tous les copropriétaires qui auront l'obligation d'en aviser leurs ayants-cause.

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

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

CHAPITRE II - OCCUPATION.

Article 68 : Dispositions communes :

Les copropriétaires, leurs locataires, leurs domestiques et autres occupants devront toujours habiter les lieux honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille".

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

Ils ne pourront faire, ni laisser faire aucun bruit anormal ; l'emploi des instruments de musique et notamment, les appareils de radio et de télévision, est autorisé, mais leurs utilisateurs seront tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les au-

Les parties intéressées choisiront l'arbitre de commun accord. A défaut d'accord entre elles ou en cas de carence de l'une d'elles, l'arbitre sera désigné par Monsieur le Juge de Paix du Canton de Liège, compétent pour la situation de l'immeuble et ce sur requête de la partie la plus diligente.

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

La sentence arbitrale sera rendue dans les soixante jours de la clôture des débats.

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

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

TITRE III - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

CHAPITRE I.

Article 67 :

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

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

ront être modifiées que par l'Assemblée Générale des copropriétaires statuant dans les conditions de présence et de vote de l'Article I - A du présent Règlement général de Copropriété.

CHAPITRE V-DESACCORD-PROCEDURE-RECOURS.

Article 64 : Intervention du Conseil de Gérance :

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

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

Article 65 : Recours en Justice :

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

Article 66 : Clause compromissoire :

Toutes les difficultés pouvant surgir relativement à l'Acte de Base et ses annexes entre copropriétaires ou entre l'un ou plusieurs d'entre eux et le syndic (sauf, dans ce cas, règlement à l'intervention du Conseil de Gérance), ou le Conseil de Gérance, pourront être soumises à la requête d'une des parties, notifiée à l'autre par lettre recommandée, à un arbitrage organisé comme il suit :

gérance, et au surplus ne présentent aucun danger pour les occupants de la Résidence ; en outre, si les installations de médecins ou de dentistes comprennent des appareils électriques ou des compresseurs, ceux-ci devront être entièrement isolés ou déparasités, en telle sorte qu'ils ne puissent nuire en rien à l'usage normal pour les autres propriétaires de postes de radio ou de télévision.

4°) Il ne pourra être admis dans la Résidence :

a- aucun établissement insalubre, dangereux ou immoral ;

b- aucun établissement industriel ou atelier de quelque nature que ce soit ; aucun entrepôt de marchandises ;

c- aucun établissement qui, par le bruit, l'odeur ou les émanations, pourrait nuire aux occupants des Résidences ;

d- aucun moteur à l'intérieur des locaux privatifs qui ne serait pas déparasité ;

e- aucune pension de famille, aucune location par des professionnels d'appartements meublés, aucun débit de boissons quelconques ;

f- aucune réunion publique ou syndicale ;

g- aucun bureau quelconque ouvert au public ;

h- aucun professorat de chant, d'instruments de musique et de danse ;

i- aucun institut de culture physique ou gymnastique ;

j- aucun consulat si ce n'est au premier étage.

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

Les exemples susvisés sont donnés à titre indicatif et non limitatif, le Conseil de Gérance ayant pouvoir d'interpréter la présente disposition comme dit ci-avant.

Les dispositions du présent article ne pour-

priétaires statuant dans les conditions de présence et de majorité prévues à l'article I - A du présent Règlement général de Copropriété.

Toutefois, en cas de doute sur l'interprétation des dispositions restrictives ci-après, le Conseil de Gérance, à la requête de tout intéressé, pourra trancher par voie d'arbitrage, à l'unanimité de ses membres présents, en s'inspirant de l'esprit des présentes dispositions et de la considération du bien commun général, le tout sauf recours devant l'assemblée générale qui devra être convoquée extraordinairement et tranchera en dernier ressort.

I°) Les garages numéros I2 - I3 et I4/I5 à front du quai Churchill (Résidence CANTERBURY) pourront, au gré du promoteur ou de leur acquéreur, être utilisés, moyennant les aménagements nécessaires, à l'usage de bureaux ;

Il pourrait en être de même en ce qui concerne les garages numéros 26 et 27 en façade postérieure de la même Résidence, pour autant qu'ils appartiennent au même propriétaire et que celui-ci reçoive les autorisations administratives nécessaires.

2°) Les appartements du premier étage sont destinés à l'usage de bureaux et/ou d'habitation.

3°) Les appartements des autres étages sont destinés à servir d'habitation résidentielle ou à usage mixte d'habitation résidentielle et d'exercice d'une profession visée ci-après.

L'affectation partielle à usage professionnel ne sera permise que pour des cabinets d'avocats, d'ingénieurs-conseils, assureurs-conseils et autres bureaux de professions libérales similaires, n'entraînant qu'un faible mouvement de visites ; les cabinets de dentistes et médecins sont aussi autorisés étant exclus les spécialistes des maladies vénériennes ou contagieuses et les médecins et dentistes utilisant des radiations ionisantes à moins qu'ils ne justifient que leurs installations sont parfaitement isolées, répondent aux normes d'utilisation imposées par les autorités compétentes en la matière, et subissent régulièrement les contrôles exigés par celles-ci ou par la

SECTION V - CONCIERGE.

Article 62 :

Un concierge sera choisi par le conseil de gérance ; le premier concierge sera toutefois choisi et engagé par le promoteur.

Il sera engagé au mois sous la condition écrite de pouvoir toujours être congédié par le syndic moyennant préavis d'un mois. Il ne pourra lui-même renoncer à son emploi que moyennant le même préavis.

Il aura droit au congé légal, à l'époque à convenir avec le syndic.

Son salaire, payable par mois, sera fixé par l'assemblée générale et payé par le syndic. Il bénéficiera en outre du logement, de l'éclairage et du chauffage gratuits, à titre d'avantage en nature.

Il sera affilié à la Sécurité Sociale et garanti par assurance-loi contre les accidents de travail.

Il sera placé sous l'autorité et la surveillance du syndic, qui aura pouvoir pour le congédier, après en avoir référé au Conseil de Gérance.

Le concierge doit assurer, en semaine, durant la journée une présence réelle personnelle ou par son conjoint ou, exceptionnellement, par une personne honorable agréée par le syndic.

Le service du concierge est détaillé à l'article 78 ci-après. (page 94)

CHAPITRE IV - DESTINATION DES BIENS PRIVES.

Article 63 :

Les normes d'occupation prévues ci-après ont été déterminées avec le souci de maintenir aux immeubles constituant l'ensemble immobilier un standing en rapport avec leur situation et leur affectation à usage principalement résidentiel.

Elles ne pourront jamais être modifiées que par décision de l'assemblée générale de tous les copro-

- 4 OCT. 1979

Modification du paragraphe 6 de l'article 62, à remplacer par :
"Il sera placé sous l'autorité et la surveillance du syndic "ou de tout autre copropriétaire désigné à cet effet par "le Conseil de gérance. Le syndic ou la personne désignée "auront pouvoir de congédier le concierge après en avoir "référé au Conseil de gérance.

- 1 AVR. 1982

Addition d'un article 62bis au Règlement général de copropriété."Le Conseil de gérance a le pouvoir de supprimer le poste "de concierge et de le remplacer par toute autre formule légale "qu'il estimera préférable pour l'intérêt de la communauté. "La formule retenue devra garantir, au minimum, l'exécution "des travaux repris sub a), b), f), h), i), j) et l) de l'article "78 ci-après.
"Dans le cas où l'emploi de concierge est supprimé, le Conseil "décide de l'usage à donner aux locaux de la conciergerie."

- l'exécution sans retard des travaux urgents ou décidés par le conseil de gérance ou par l'assemblée générale ;
- la surveillance du concierge ;
- la surveillance de l'évacuation des ordures ménagères, du nettoyage des trottoirs, halls, escaliers, ascenseur et autres parties communes.

d- la tenue de la comptabilité et l'établissement des comptes de chaque propriétaire, à leur présenter chaque trimestre

"Le syndic sera placé sous l'autorité et la surveillance du conseil de gérance qui a pouvoir pour le congédier." AGE 28 AVR. 1977

~~après en avoir référé au Conseil de Gérance.~~

4°) Dans le cas où le syndic viendrait à constater des manquements graves de la part d'occupants de biens privatifs, aux dispositions du règlement général de copropriété, ou relèverait des attitudes de nature à troubler l'occupation paisible de la Résidence, ou à nuire aux co-occupants, il aura le droit d'en aviser, lui-même par lettre recommandée, le contrevenant, en lui enjoignant de prendre toutes mesures urgentes que la situation comporte et en lui notifiant qu'en cas d'inaction de sa part, le syndic aura le droit de prendre toutes mesures qu'il estimera utiles à la tranquillité et à la bonne réputation de la Résidence, après en avoir référé au Conseil de Gérance.

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

5°) Le syndic représente la copropriété en justice, tant en demandant qu'en défendant. A cette fin, chacun des copropriétaires donne automatiquement, en signant les présentes ou son acte d'acquisition, mandat irrévocable au syndic en fonction. Toutefois, le syndic ne pourra intenter une action ou y défendre, si la valeur du litige dépassait cinquante mille francs, sans une décision préalable de l'assemblée générale intéressée prise à la majorité absolue - la partie adverse ne pouvant cependant réclamer la justification de l'accomplissement de cette formalité.

4 OCT. 1979 6°) in fine de l'article 61 :
"L'assemblée générale des copropriétaires peut décider
"à la majorité de 70 % des quotités présentes ou
"représentées, que la mission du syndic se borne aux
"questions comptables et administratives. Dans ce cas,
"le traitement normal du syndic est réduit d'un tiers."

de révoquer le syndic nommé par elle et de désigner la personne qui, suite à une décision prise par le conseil de gérance, remplacera le syndic, provisoirement ou définitivement, notamment en cas d'absence, de défaillance ou de carence de celui-ci.

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

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

Le mandat du syndic est rémunéré. Le montant de ses appointements est fixé par l'assemblée générale et fait partie des charges communes générales.

Article 61 : Mission du syndic :

1°) Outre la tenue des comptes généraux et spéciaux à chaque entité, le syndic a pour mission, en concours et sur les instructions du conseil de gérance, d'assurer la bonne marche des services communs et la jouissance paisible et ordonnée des parties et choses communes, par tous les propriétaires et occupants.

2°) Il assure le gardiennat de l'ensemble et a tous pouvoirs de police de celui-ci.

3°) Il a donc dans ses attributions, notamment :

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

b- l'encaissement des recettes provenant des choses communes.

c- le bon entretien et le fonctionnement normal de tous les services communs, entre autres :

- l'entretien constant des installations d'ascenseurs et de chauffage ;

A.G. du 14 avril 1975:

SECTION III - CONSEIL DE GERANCE.

Article 59 :

Le Conseil de Gérance est composé ainsi qu'il est dit à l'article 52. (page 78)

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

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

Il a en outre dans ses attributions les mesures urgentes à prendre pour assurer la police de la Résidence ainsi que la sécurité de l'immeuble notamment en matière d'incendie.

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

*

SECTION IV - SYNDIC.

Article 60 : Nomination - Révocation - Démission - Rémunération :

La gérance de l'ensemble immobilier est confiée par l'assemblée générale de celui-ci à un syndic, personne physique ou morale, nommé à la majorité absolue parmi les copropriétaires ou en dehors de ceux-ci, pour un terme de deux années et toujours rééligible.

Jusqu'à l'expiration de la deuxième année qui suivra celle au cours de laquelle la réception définitive des parties communes sera acquise, la gérance de la Résidence sera exercée par le promoteur ou par toute personne désignée par lui.

L'assemblée générale aura toujours le droit

Supprimé par AG du 29/4/76

*

28 AVR. 1977 "Le conseil de gérance
"se réunit sur convocation de son président. Lorsque deux
"membres du conseil le demandent, le président doit convo-
"quer le conseil; en cas de carence du président, un des
"membres ayant demandé la réunion du conseil de gérance
"peut le convoquer.
" Le syndic peut assister, sur convocation, aux réunions
"du conseil de gérance; lorsqu'il n'a pas été convoqué,
"mention doit en être faite dans le procès-verbal de la
"réunion.
" Lorsque le syndic assiste à une réunion du conseil,
"il est chargé d'en rédiger le procès-verbal. Le procès-
"verbal est envoyé aux membres du conseil dans un délai de
"trente jours."

AG du 24 avril 1975: Le syndic est proposé à l'assemblée générale soit par le conseil de gérance statuant à la majorité, soit par des propriétaires disposant ensemble d'au moins un cinquième des quotités.

28 AVR. 1977 "Le conseil de
"gérance peut, en cas de nécessité, désigner la personne
"qui, à titre provisoire, remplira les fonctions de syndic.
"Cette désignation provisoire doit dans un délai de six
"mois être soumise à l'assemblée générale pour ratification."

presse, valables pour toute assemblée ultérieure, ayant le même ordre du jour.

Article 57 : Voix - Votes - Majorités :

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

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

A moins qu'il ne soit lui-même copropriétaire ou mandataire de copropriétaires, le syndic n'assistera aux assemblées qu'avec voix consultative.

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

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

Article 58 : Pouvoirs extraordinaires :

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

A ces fins, les décisions ne peuvent être prises qu'en observant les conditions de présences et de majorité prévues à l'article I - A du présent Règlement général de Copropriété. (page 50)

AG du 24 avril 1975 : Le droit de vote des copropriétaires en retard de paiement envers la copropriété est suspendu d'office lorsqu'ils négligent de s'exécuter dans les trente jours d'une sommation recommandée avec accusé de réception.

registre spécial des procès-verbaux, signés par le Président, les Assesseurs et le Secrétaire ainsi que par les membres de l'assemblée qui le désirent. Tout copropriétaire et toutes personnes intéressées pourront consulter ce registre, ainsi que toutes archives de gestion, et en prendre copie mais sans déplacement, à l'endroit désigné par le Conseil de Gérance pour leur conservation et après avoir fait la demande motivée au syndic.

Les décisions des assemblées générales seront notifiées aux copropriétaires absents et non représentés, au moyen de copies ou d'extraits conformes, signés par le Président et le Secrétaire, leur adressés par lettres recommandées ou par simple lettre avec accusé de réception, dans les ~~quinze~~ soixante jours suivant l'assemblée.

(AG du 29/4/76)

Article 56 : Quorum de présences :

Sauf exceptions pouvant résulter de la loi ou du présent Règlement général de Copropriété, toute assemblée générale, pour être valablement constituée et apte à délibérer, devra réunir, par présences personnelles ou par représentation, les deux/tiers au moins des quotités en copropriété dans les parties communes générales ou spéciales, suivant le cas.

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

AG 4 avril 1975

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

Dans tous les cas, pour fixer le quorum, seront décomptés du total des quotités intéressées, celles appartenant à des indivisions ou à des nus-propriétaires et usufruitiers qui n'auront pas constitué le mandataire unique prévu à l'article 47 susvisé. La présente disposition s'applique également aux cas visés par l'article I - A.

Les procurations données en vue d'une première assemblée seront, sauf disposition contraire ex-

AGE 28 AVR. 1977

"Une copie du procès-verbal est également adressée, dans le "même délai, par pli simple aux copropriétaires présents ou "représentés à l'assemblée."

quinze jours, l'assemblée devra être convoquée par le Conseil de Gérance.

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

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

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

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

L'ordre du jour indique spécialement les décisions à prendre, qui requièrent une majorité supérieure à la majorité absolue.

Les modèles de procurations sont éventuellement joints aux convocations.

Article 55 : Tenue de l'Assemblée :

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

L'assemblée statutaire élit dans son sein un Président et deux Assesseurs ; elle désigne également un Secrétaire qui peut être choisi hors de son sein. Les membres du bureau sont élus pour un terme de deux ans et sont toujours rééligibles.

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

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

Les délibérations seront consignées dans un

AG du 24 avril 1975 : Les convocations sont faites dix jours au moins et trente jours au plus à l'avance par lettres recommandées à la poste adressées aux adresses connues des propriétaires, ou par lettres missives contre accusé de réception ; cependant, les convocations purront être adressées par pli simple aux propriétaires qui en auraient fait la demande préalable et écrite, le cachet de la poste faisant foi.

Article 53 : Composition :

Toute assemblée générale est constituée de tous les copropriétaires intéressés.

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

Article 54 : Différents types d'assemblées - convocations :

1°) L'assemblée générale statutaire des copropriétaires de tout l'ensemble immobilier se tient chaque année, à Liège, aux lieu, jour et heure fixés dans les convocations. La première assemblée générale statutaire se tiendra dans le courant du sixième mois qui suivra l'assemblée générale constitutive et les assemblées générales statutaires suivantes auront lieu dans le mois anniversaire de la première.

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

2°) Les copropriétaires de chaque entité se réuniront également en assemblée générale particulière dont le statut sera identique à celui de l'assemblée générale de l'ensemble.

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

En cas d'inaction du syndic, pendant plus de

AG du 29/4/96 : ... pas investi par un copropriétaire de la gestion des propriétés privatives de celui-ci situées en Belgique, à défaut d'un mandat régulier et écrit. Les procurations, dont le modèle peut être établi par le syndic et joint aux convocations, devront être remises au bureau de l'assemblée. Aucun mandataire ne pourra participer au vote avant que la procuration établie en sa faveur n'ait été remise au bureau de l'assemblée.

AGE 28 AVR. 1977 les mots "le rapport du syndic" sont remplacés par les mots "le rapport du conseil de gérance" et les mots "la décharge au syndic" sont remplacés par les mots "la décharge aux membres du conseil de gérance".

Article 51 :

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées pour compte de la copropriété ou d'une indivision, elles reviendront aux copropriétaires intéressés en proportion de leurs droits dans la copropriété.

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

CHAPITRE III - ADMINISTRATION DE LA RESIDENCE.

SECTION I - ORGANES DE L'ADMINISTRATION.

Article 52 : Dispositions générales :

L'administration au sens le plus large de l'ensemble immobilier constituant les deux Résidences et les garages appartient, en ce qui concerne les intérêts communs généraux, à l'Assemblée Générale de tous les copropriétaires du dit ensemble et, en ce qui concerne les intérêts particuliers à chaque entité, à l'Assemblée Générale de celles-ci.

Ces assemblées sont souveraines maitresses de l'administration concernant l'entité qu'elles représentent ; si cependant une question propre à une question propre à une entité mais ayant une incidence ou des conséquences prévisibles pour une autre, doit être discutée, elle le sera par l'assemblée générale de l'ensemble.

Le conseil de gérance est composé de cinq membres choisis à raison de deux parmi les copropriétaires de chacune des Résidences, le cinquième étant pris indifféremment dans l'une ou l'autre entité.

L'administration courante est dévolue à un seul syndic pour l'ensemble, désigné par l'assemblée générale de tous les copropriétaires et dont le statut et les pouvoirs sont déterminés ci-après.

SECTION II - ASSEMBLEE GENERALE.

A.G. du 24 avril 1975 : Les membres du conseil de gérance sont élus à la majorité absolue des voix exprimées. Le mandat des membres du conseil de gérance est personnel ; toutefois il pourra être délégué au conjoint, même non propriétaire. La durée du mandat est de deux ans, sauf stipulation contraire lors de l'élection.

à compter du jour de l'envoi de la lettre recommandée dont question au I°).

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

Article 49 : Rapports avec les locataires :

Le syndic n'a de rapports juridiques qu'avec les copropriétaires.

Néanmoins, les copropriétaires peuvent autoriser le syndic à réclamer directement à leurs locataires la quote-part de tout ou partie des dépenses communes que les baux mettent à charge de ces derniers.

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

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

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

La présente disposition ne fait naître aucun droit dans le chef des locataires.

Elle ne décharge en rien les copropriétaires de leur obligation de contribuer aux dépenses communes.

Article 50 : Bonification d'intérêts ou indemnités au syndic :

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

SECTION VI - RECETTES COMMUNES.

AGE 28 AVR. 1977 "à un taux à convenir entre le président du conseil de gérance et le syndic".

blement, sont obligés aux charges communes afférentes au bien muté.

3°) En cas d'indivision d'un bien privé ou de démembrement de la propriété de celui-ci, le syndic doit être avisé par lettre recommandée, du nom et de l'adresse de celui des propriétaires ou titulaires de droits réels qui les représente valablement à l'égard de la copropriété.

Article 48 : Recouvrement forcé des charges ou cotisations :

I°) A défaut par les copropriétaires de verser la provision réclamée par le syndic, ou de couvrir ce dernier de leur quote-part des dépenses communes du trimestre écoulé, dans la quinzaine du rappel qui leur en est adressé sous pli recommandé à la poste, le syndic dispose des moyens de contrainte repris au 2° ci-après, qu'il exerce moyennant autorisation du Conseil de Gérance.

Il ne doit pas justifier de cette autorisation à l'égard des tribunaux et des tiers.

2°) Le syndic est autorisé pour le recouvrement des charges communes :

a- à arrêter les fournitures d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage et d'eau chaude au lot du défaillant ;

b- à assigner le défaillant en paiement des sommes dues ;

c- à toucher lui-même, à due concurrence, les loyers revenant au copropriétaire défaillant, délégation de loyers contractuelle et irrévocable étant donnée, dès maintenant, au syndic par chacun des copropriétaires pour le cas où il serait défaillant envers la copropriété. Le locataire est valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes quittancées par le syndic ;

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

3°) Toutes les sommes réclamées par le syndic pour compte de la copropriété, sont, de plein droit, productives d'intérêts ~~au taux de huit pour cent l'an, nettes~~ de toutes taxes et retenues quelconques,

28 AVR. 1977 , "au taux appliqué par l'Administration des Contributions directes en matière d'intérêts de retard. L'intérêt calculé à ce taux est net..."

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

Le fonds de réserve ne peut servir qu'à la remise en état des parties communes, c'est-à-dire au paiement des travaux incombant toujours à un propriétaire (et non à un locataire) comme : peintures extérieures des façades, remplacement des chaudières de la chaufferie, réparations au gros oeuvre ou à la toiture, renouvellement de la cabine ou de la machinerie de l'ascenseur, et caetera.

Article 46 : Indivision - Usufruit :

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

Article 47 : Mutation de biens privés :

I°) Le syndic tient à jour la liste de tous les propriétaires.

2°) Toute mutation dans la propriété d'un bien privé lui est notifiée, par les soins des parties, dans les deux mois de sa date, par l'envoi recommandé ou par la remise contre accusé de réception, d'une attestation mentionnant notamment la date et la nature de la mutation ainsi que l'identité et le domicile du nouveau propriétaire et délivrée par le Notaire instrumentant en cas de mutation entre vifs ou le Notaire liquidateur de la succession en cas de mutation pour cause de décès.

Jusqu'à cette notification, l'ancien propriétaire ou les ayants-droit ou ayants-cause du propriétaire décédé, tenus solidairement et indivisi-

comptes rubriqués en banque ou à l'Office des Chèques Postaux à son nom, où seront centralisées les opérations les concernant ; les intérêts éventuels de ces comptes feront partie des recettes communes générales ou propres. Le tout, sous le contrôle et les directives éventuelles du Conseil de Gérance.

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

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

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

Article 44 : Caisses Communes :

Pour faire face aux dépenses courantes, une provision dont le montant maximum est fixé par l'Assemblée Générale intéressée, sera versée au compte qu'indiquera le syndic qui sera chargé des recouvrements et ouvrira un compte au nom de la communauté.

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

Article 45 : Fonds de réserve :

En outre, moyennant accord de l'assemblée générale intéressée, il peut être constitué un ou des fonds de réserve qui seront alimentés par des cotisations payées par chaque propriétaire. Le montant de ces cotisations sera fixé par le Conseil de Gérance et la hauteur du fonds sera déterminée par l'assemblée générale des copropriétaires intéressés.

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

AGE 28 AVR. 1977 "par quinzaine de retard, d'un taux égal prorata temporis à celui prévu à l'art. 48 3°), et ce, ..."

partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance et le produit de la licitation seront répartis entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits dans les parties communes.

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

Article 41 :

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

2°) Dans le cas d'assurance complémentaire souscrite par des propriétaires (article 38 ci-avant), comme dans le cas d'assurance des embellissements faits par eux, ils auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait leur être allouée et en disposeront à leur gré.

Article 42 :

Comme il est dit plus haut, pour la police incendie souscrite par le constructeur dès le début des travaux, l'assemblée générale, sous réserve de vérifications des capitaux assurés, sera tenue de respecter les premiers contrats d'assurance couvrant tous autres risques prévus au présent Règlement, souscrits par le constructeur.

Il en sera de même pour tous contrats d'entretien.

SECTION V - REGLEMENT DES CHARGES COMMUNES.

Article 43 : Relevés de comptes :

Le syndic tient la comptabilité de l'indivision générale et de chacune des indivisions particulières suivant un plan et au moyen des documents approuvés par le Conseil de Gérance. Il ouvrira un ou des

b- Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état :

L'excédent sera acquis aux propriétaires intéressés dans la même proportion.

2°) Si le sinistre est total :

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

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

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

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

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

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

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.

Article 37 :

Chaque occupant doit assurer personnellement à ses frais, son mobilier contre l'incendie, les risques locatifs et les risques spéciaux, à une compagnie solvable, agréée par le conseil de gérance de la Résidence.

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

Article 38 :

Chaque propriétaire ou occupant peut en outre, contracter, à ses frais, toutes assurances complémentaires qu'il désire, pour autant qu'elles ne soient pas en contradiction avec les assurances de la communauté.

Article 39 :

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront, sauf dans les cas prévus aux articles 37, 38 et 4I -2° , encaissées par le syndic, en présence de deux copropriétaires, et à charge d'en effectuer le dépôt en Banque ou ailleurs, dans les conditions à déterminer par l'assemblée générale intéressée.

Article 40 :

En cas de paiement d'indemnités, leur ventilation sera réglée de la manière suivante concernant la ou les indivisions intéressées :

I°) Si le sinistre est partiel :

Le syndic emploiera l'indemnité à la remise des lieux sinistrés en bon état.

a- Si l'indemnité est insuffisante :

Le supplément sera recouvré par le syndic à charge des propriétaires intéressés, proportionnellement à leurs droits dans le bien sinistré.

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

Par exception, l'Assemblée Générale de la Copropriété intéressée - sous réserve de vérifications des capitaux assurés - sera tenue de respecter les premiers contrats d'assurance-incendie souscrits pour le compte commun, dès le commencement des travaux par le constructeur.

Article 33 :

Les primes de l'assurance contre l'incendie et risques accessoires constitueront des charges communes propres à chaque entité.

Article 34 :

L'Assurance, tant des choses privatives - à l'exception des meubles - que des choses communes, sera faite à la même Compagnie pour tous les copropriétaires et par les soins du syndic, contre l'incendie, la foudre, les explosions de tous genres, les accidents causés par l'électricité, les dégâts des eaux, le recours des voisins, le bris des glaces et les pertes de loyers.

La police à souscrire tiendra éventuellement compte des risques résultant de l'existence des garages dans les Résidences et les surprimes qui en résulteraient, incomberaient aux propriétaires des garages.

Le syndic devra faire, quant à l'assurance de l'ensemble immobilier, toutes les diligences nécessaires ; il acquittera les primes commes charges communes et générales ou propres et les portera en compte de l'indivision intéressée.

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

Article 35 :

Chacun des propriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

Article 36 :

Article 30 : Assurance utilisation ascenseur :

Une assurance sera contractée et régulièrement maintenue en vigueur par les soins du syndic, contre les accidents pouvant provenir du fait du maniement ou de l'utilisation de l'ascenseur; que la victime soit un occupant de la Résidence, un propriétaire, une personne au service de celle-ci ou un étranger.

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

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

Les primes constitueront des charges communes propres à ces propriétaires (garages exclus) et seront réparties d'après leurs droits dans la copropriété propre intéressée (Résidence CANTERBURY ou Résidence MARIANNE).

Les propriétaires des garages seront exclus à toute participation dans le paiement de ces primes.

Article 31 : Assurance contre les dégâts des eaux :

Une assurance sera contractée et régulièrement maintenue en vigueur par les soins du syndic, et pour chacune des Résidences, contre tous dégâts pouvant provenir de l'utilisation des eaux dans l'immeuble d'habitation (fuite, rupture de conduites ou de canalisations, refoulement, et caetera).

Toutefois, le syndic devra en référer au préalable au Conseil de Gérance intéressé.

Ces primes seront réparties entre les copropriétaires de chacune des Résidences, proportionnellement à leurs droits dans les parties communes propres.

Article 32 : Assurance incendie et reconstruction :

Les Résidences ainsi que le groupe "garages" devront toujours être assurés régulièrement contre l'incendie et risques accessoires y compris le recours des voisins, par les soins et sous la responsabilité du syndic, auprès d'une Compagnie agréée par l'Assemblée Générale des Copropriétaires compétente, pour une durée et des montants déterminés par celle-ci.

nant surprime à charge du dit copropriétaire, les Compagnies d'Assurances devront couvrir cette responsabilité.

Article 28 : Assurance responsabilité civile du fait de chacun des immeubles constituant l'ensemble immobilier :

Une assurance sera contractée et régulièrement maintenue dans le but de couvrir la responsabilité du fait de l'immeuble (article I386 du Code Civil) et de ses accessoires et de garantir tant les occupants et les propriétaires que tous tiers.

Elle sera souscrite par les soins du syndic et pour des capitaux à déterminer par l'Assemblée Générale compétente.

Toutefois, la première police sera souscrite par les Entreprises Julien LEGRAND.

Les primes constitueront des charges communes propres à chacune des entités constituant l'ensemble immobilier.

Article 29 : Assurance contre les accidents de travail et autres :

Une assurance sera contractée et régulièrement maintenue par les soins du syndic, contre les accidents de travail pouvant survenir au concierge ou aux femmes d'ouvrage et, en général, à tout le personnel employé dans l'ensemble immobilier pour compte de la copropriété générale ou propre à l'une ou l'autre entité.

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

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

Les primes constitueront des charges communes propres.

Dans cette catégorie, entrent toutes les réparations et travaux nécessitant une intervention immédiate, tels que tuyauteries crevées, conduites hors d'état, descentes des eaux de toitures, arrêt dans le fonctionnement de l'ascenseur et autres appareillages communs, courts-circuits, et caetera.

2°) Les réparations indispensables mais non urgentes et les travaux d'entretien courant (compris dans le sens d'entretien locatif) :

Ces réparations et travaux sont décidés et commandés par le Conseil de Gérance qui jugera s'il y a lieu pour lui d'en référer préalablement à l'Assemblée Générale intéressée.

Ils seront exécutés sous la surveillance du syndic.

3°) Quant aux réparations dites onéreuses ou même la reconstruction totale de l'une ou l'autre entité constitutive de l'ensemble immobilier, elles ne pourront être décidées que par l'Assemblée Générale Copropriétaires compétente statuant dans les conditions de présence et de majorité prévues à l'article I - A du présent Règlement général de Copropriété, sous réserve de l'application des dispositions prévues, pour le cas de destruction totale, à l'article 40- 2° ci-après.

SECTION IV - ASSURANCES.

Article 26 :

L'obligation de participer à la souscription des polices d'assurances diverses et au paiement des primes constitue une charge commune propre à chacune des entités constitutives de l'ensemble immobilier.

Vu l'importance de cette question, elle fait l'objet des articles 27 à 42 ci-après.

Article 27 :

Le fait que des polices d'assurances sont souscrites par la communauté, ne soustraira jamais celui des copropriétaires dont la responsabilité personnelle serait engagée, au recours à exercer contre lui, par les copropriétaires ; mais, moyen-

Une prise de téléphone de la Régie est prévue dans chacune des propriétés privées.

Article 24 : CONSOMMATION D'EAU, DE GAZ ET D'ELECTRICITE :

Dans chacune des Résidences.

Chaque propriété privée dispose de raccordements sur les conduites principales d'eau, de gaz et d'électricité. Les propriétaires et usagers paieront et supporteront donc, chacun en ce qui le concerne outre la pose de leurs compteurs privés, la location, l'entretien et la réfection de ceux-ci, ainsi que les consommations y indiquées.

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

Groupe Garages.

Le groupe des garages disposera d'un compteur particulier d'eau et d'électricité ; les propriétaires et usagers paieront et supporteront, chacun en ce qui le concerne, la location, l'entretien et la réfection des compteurs ainsi que les consommations y indiquées.

Il pourrait être placé un compteur général de passage ainsi qu'il est dit ci-avant (article 24 - deuxième alinéa).

SECTION III - REPARATIONS.

Article 25 :

Les réparations aux parties communes PROPRES sont de trois ordres :

I°) Les réparations urgentes :

Elles pourront être décidées et commandées par le syndic seul qui en surveillera l'exécution ; il n'aura besoin d'aucune autorisation préalable.

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

Le prix au mètre cube d'eau chaude consommée sera facturé aux utilisateurs sur base des indications fournies par l'utilisateur ; l'importance des consommations individuelles sera déterminée par les compteurs de chaque bien privatif desservi.

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

Article 22 : ASCENSEUR :

Dans chacune des RESIDENCES.

Les frais et dépenses relatifs à l'ascenseur de la Résidence et notamment la consommation d'énergie électrique, les frais d'entretien, de conservation, de réparation et de renouvellement de la cabine, des portes palières, de la machinerie et du cabanon ; le remplacement des câbles, des patins de freins, des fusibles ; l'abonnement d' entretien de l'ascenseur ; l'assurance de responsabilité civile du chef du maniement et de l'utilisation de l'ascenseur, seront supportés par les propriétaires des appartements et bureaux, au prorata de leurs quotités dans les parties communes propres.

Les propriétaires des garages seront exclus de toute participation dans les frais de l'ascenseur.

Article 23 : TELEPHONE :

Dans chacune des RESIDENCES.

Si un téléphone est placé, les propriétaires ou occupants qui le désirent pourront s'y raccorder et les frais seront répartis entre les usagers.

La décision de placer un téléphone commun devra être prise en Assemblée Générale.

Dans le cas où l'Assemblée Générale déciderait l'installation d'un appareil de type taximètre, les frais de cette installation et tous autres frais, autres que les communications, feront partie des charges communes et seront supportés, par parts égales, par tous les propriétaires de propriété privée.

A.G. du 17/12/74 : l'assemblée générale extraordinaire des propriétaires de la résidence Canterbury, ayant en son attention attiré sur l'ambiguité du règlement général et de son article 22 quant à la répartition des frais et dépenses d'ascenseurs, décide qu'il faut comprendre que les propriétaires et occupants de tous les locaux situés au rez de chaussée de la résidence Canterbury sont exclus de toute participation dans les frais de l'ascenseur, bien que certains de ces locaux soient des bureaux.

tion et de renouvellement de cette installation incombent à la copropriété générale ; les propriétaires de garages n'interviennent pas dans ces charges - à moins que les garages ne bénéficient du chauffage - dans ce cas, leur quotité d'intervention sera fixée par le syndic ou le Conseil de Gérance.

Il est précisé que l'alimentation en eau chaude dont question à l'article 2I ci-après, est fournie par les chaudières du chauffage central.

Le coût de la consommation de combustible, d'eau et de force motrice pour le chauffage est réparti entre les propriétaires ou occupants de chacune des Résidences (à l'exception des propriétaires ou occupants des garages), de la manière suivante :

I°) Quarante pour cent seront répartis à titre de charges communes, pour couvrir les déperditions de calories, déperditions tenant compte du rendement des brûleurs et des chaudières, le chauffage des parties communes propres, et caetera.

Remarque : Il est précisé que les Résidences CANTERBURY et MARIANNE interviendront dans les frais de chauffage de la conciergerie, respectivement, à concurrence de septante pour cent et de trente pour cent ou dans la proportion qui sera déterminée par le syndic ou le Conseil de Gérance.

2°) Soixante pour cent seront répartis entre les copropriétaires ou occupants bénéficiant du chauffage commun, suivant les indications relevées régulièrement sur les compteurs individuels de chaleur et/ou compteurs de calories par un spécialiste en présence du syndic ou de toute personne à désigner par lui ; un relevé de leur consommation établie par la lecture des données fournies par les compteurs de chaleur et/ou compteurs de calories sera envoyé régulièrement aux occupants.

Le chauffage sera commandé par sondes extérieures.

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

Article 2I : DISTRIBUTION D'EAU CHAUDE :

sonnel occupé, notamment par suite des accidents pouvant survenir à l'occasion de l'entretien des parties communes propres au groupe"GARAGES" ;

f) les impôts et taxes susceptibles de frapper les choses propres au groupe"GARAGES".

En principe, ces charges se répartissent proportionnellement aux droits de chacun des propriétaires des dits garages sur base des quotités fixées au Chapitre IV - DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - TABLEAUX DES QUOTITES - sous IV de l'Acte de Base.

Toutefois, il est précisé que les garages numérotés I et 2 au niveau du sous-sol de la Résidence MARIANNE, numérotés 7-8 et 9 en sous-sol de la Résidence CANTERBURY , 20 et 24 au niveau du rez-de-chaussée de la Résidence MARIANNE et 25-26 et 27 au niveau du rez-de-chaussée de la Résidence CANTERBURY, ayant tous accès par le quai de la Boverie, interviendront avec le groupe des huit garages, chacun à concurrence de un/dix-huitième, dans les charges suivantes :

frais d'entretien et de réparation du porche (enduits des murs, pavement) ; frais d'entretien et de réparation des enduits ou pavement, des accès au dit porche, des rampes d'accès et des aires de manoeuvres des garages ; les frais visés ci-avant sous b-d et e.

Remarque : Dans chacune des Résidences CANTERBURY et MARIANNE, le syndic ou le Conseil de Gérance fixera la quotité d'intervention des garages se trouvant sous les Résidences, dans les charges communes propres à ces Résidences.

SECTION II - CHAUFFAGE - EAU CHAUDE - ASCENSEUR - FLUIDES.

Article 20 : CHAUFFAGE CENTRAL :

Comme dit ci-dessus, les Résidences CANTERBURY et MARIANNE seront desservies par une installation de chauffage central commune (chaufferie et chaudière se trouvant dans la Résidence CANTERBURY) et tous frais d'entretien, de conservation, de répara-

b) les gages des femmes à journée engagées éventuellement pour le nettoyage des parties communes propres ;

c) les frais de consommation d'eau et d'électricité des compteurs communs ; éventuellement, les frais de chauffage des parties communes propres ;

d) les primes d'assurances suivantes : assurance de la Résidence contre les risques d'incendie et risques accessoires, dont dégâts des eaux, bris de glace ; assurance responsabilité civile diverse et, notamment du chef du bâtiment et des appareils de levage ; assurance de responsabilité civile ; assurance-loi pour le personnel occupé au service particulier d'une Résidence ;

e) tous les impôts et taxes susceptibles de frapper les choses communes propres ;

f) toutes indemnités éventuellement dues par la copropriété.

Ces charges se répartissent proportionnellement aux droits des copropriétaires dans la copropriété propre de la Résidence, sur la base des quotités fixées au Chapitre IV - Tableaux des quotités II - de l'Acte de Base.

Article I9 : CHARGES COMMUNES PROPRES AU GROUPE GARAGES :

Parmi ces charges, il y a lieu de ranger :

a) les frais d'entretien, de conservation, de réparation et de renouvellement des choses ou locaux communs au groupe "garages" et précisés à l'article 4 sous C - du présent Règlement général de Copropriété ;

b) les primes supplémentaires éventuelles d'assurances trouvant leur origine dans l'existence des garages ;

c) les frais de nettoyage des accès, aires de manoeuvres et porche d'entrée (quai de la Boverie), pour un montant à déterminer par le syndic ou par le Conseil de Gérance ;

d) les consommations d'électricité et d'eau des compteurs spéciaux aux garages ;

e) éventuellement, une partie de la prime d'assurance de responsabilité civile du chef du per-

l'intéressé, sa quote-part d'intervention supplémentaire dans les dites charges.

Article I7 : CHARGES COMMUNES GENERALES RELATIVES A L'ENSEMBLE IMMOBILIER :

Parmi les charges communes générales à l'ensemble immobilier sont rangées, sous réserve de ce qui est dit ci-après :

a) les dépenses afférentes à l'utilisation, au nettoyage, à l'entretien, à la réparation et au renouvellement des parties communes générales décrites à l'article 4 - A - du présent Règlement général de Copropriété ;

b) les frais d'administration et de gérance, y compris les émoluments du syndic ;

c) les dépenses de la conciergerie : chauffage, eau, mobilier éventuel, salaire, charges sociales, assurance-loi, et caetera ;

d) les frais de nettoyage des parties communes générales ;

e) les impôts susceptibles de frapper les parties communes générales ;

f) les éventuelles primes d'assurance de toute nature concernant les parties communes générales et les services communs généraux (assurance responsabilité du personnel occupé par l'ensemble, assurance-loi du concierge, et caetera).

Ces charges se répartissent proportionnellement aux droits de chacun des copropriétaires dans la copropriété générale de l'ensemble immobilier, sur base des quotités fixées au Chapitre IV - Tableaux des quotités sous I de l'Acte de Base.

Article I8 : CHARGES COMMUNES PROPRES A CHACUNE DES RESIDENCES :

Parmi les charges communes propres à chacune des Résidences, sont rangées sous réserve de ce qui est dit ci-après :

a) les dépenses afférentes à l'utilisation, au nettoyage, à l'entretien, à la réparation et au renouvellement des parties communes propres décrites à l'article 4 - B du présent Règlement général de Copropriété ;

privatifs situés dans deux ou plusieurs entités différentes de l'ensemble immobilier, aura le droit d'utiliser les parties communes propres de chacune de ces entités, pour accéder plus commodément à ses biens privatifs.

CHAPITRE II - CHARGES ET RECETTES COMMUNES.

SECTION I - CHARGES COMMUNES GENERALES A L'ENSEMBLE IMMOBILIER OU PROPRES AUX RESIDENCES ET AU GROUPE"GARAGES".

Article I6 : DEFINITION :

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

Elles sont divisées :

a) en charges communes générales à l'ensemble immobilier tout entier ,

b) en charges communes propres à chacune des Résidences,

c) en charges communes propres au Groupe Garages.

Sauf exceptions, elles sont réparties entre les propriétaires proportionnellement aux droits de chacun dans la copropriété générale ou propre à chacune des entités, ou de l'usage qui est fait des choses communes ; le tout, comme il est indiqué non limitativement au présent Règlement général de Copropriété.

Dans le cas où un copropriétaire ou occupant augmenterait, par son fait ou son utilisation, les charges communes générales ou propres lui incombant normalement, le Conseil de Gérance aura le droit de déterminer en dernier ressort, après avoir entendu

devis, soumissions et caetera) lui permettant de prendre décision en pleine connaissance de cause.

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

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

Article I3 : abrogé par l'AGE du 28 AVR. 1977

Pendant le cours de la construction de l'ensemble immobilier et jusqu'à agréation définitive des parties communes (générales ou propres), les décisions à prendre en vertu des articles II et I2 ci-avant, appartiendront exclusivement au CONSTRUCTEUR.

Article I4 : SERVITUDES :

Il est référé au Chapitre IX de l'Acte de Base en ce qui concerne les servitudes grevant les parties communes et privatives de chacun des éléments constitutifs de l'ensemble immobilier, totalement ou partiellement.

Le lavage des voitures automobiles ne pourra se faire que sur les aires de manoeuvres des garages.

Le niveau inférieur des garages contient le tank à mazout desservant la chaufferie pour tout l'ensemble immobilier ; il sera toujours accordé libre accès au dit tank, en tout temps.

Les propriétaires des appartements ou studios de l'étage technique de chaque Résidence devront livrer passage par leur bien privé pour permettre l'accès à la toiture, dans le cas où l'accès par le trapillon du cabanon de l'ascenseur serait impossible.

Article I5 : DROIT PERSONNEL :

Tout propriétaire de deux ou plusieurs biens

Toutefois, il est précisé qu'en cas d'usure normale, le remplacement ou l'entretien de la chape étanche de ces terrasses se fera aux frais de la copropriété de l'immeuble (parties communes propres à cet immeuble).

Article II : MODIFICATIONS AUX PARTIES COMMUNES :

Sauf ce qui est dit au CHAPITRE III - paragraphe D de l'Acte de Base et sans préjudice à l'application de l'article I2 ci-après, aucune modification ne peut être apportée aux choses communes propres, même à l'intérieur des biens privés, sans une décision de l'Assemblée Générale des Copropriétaires compétente, dans les conditions spéciales précisées à l'article I - A du présent Règlement général de Copropriété.

Aucune modification ne peut être apportée aux choses communes générales à l'ensemble immobilier, sans une décision de l'Assemblée Générale des Copropriétaires de celui-ci, dans les conditions précisées au dit article I - A.

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

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

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

Article I2 : TRAVAUX D'AGREMENT OU D'AMELIORATION :

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

A la demande de copropriétaires possédant au moins les deux/cinquièmes des quotités en copropriété de l'indivision intéressée ; la question sera soumise à l'Assemblée Générales des Copropriétaires, convoquée extraordinairement, laquelle sera mise en possession de tous les éléments (rapports, plans,

Les propriétaires auront le droit de jouir des choses communes générales et propres, attachées à leurs biens privés, dans le respect de la notion "du bon père de famille" et sous les précisions et réserves découlant de la loi et du présent Règlement général de Copropriété.

Le partage des choses communes ne pourra être demandé aussi longtemps que subsisteront les édifices et le statut défini au dit Règlement général de Copropriété.

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

L'hypothèque et tout droit réel établis sur un bien privé grèvent de plein droit les fractions de choses communes qui en dépendent.

Article IO : TOITURES :

Les toitures avec leur chape et leur recouvrement ainsi que l'ossature des terrasses-toitures de chacune des Résidences sont des choses communes propres à chacune d'elles ; la toiture du niveau supérieur des garages couvrant l'espace séparant les deux Résidences, est chose commune propre à tous les garages numérotés 3 - 4 - 5 et 6 du niveau du sous-sol et I6 - I7 - I8 et I9 au niveau du rez-de-chaussée.

L'entretien et la réparation de ces toitures et de l'ossature des terrasses-toitures ainsi que la réparation de toutes dégradations sont compris dans les charges communes propres à chacune des Résidences ou au groupe "Garages".

Terrasses-Toitures :

Les terrasses-toitures recevront une étanchéité de toiture, outre un revêtement en dalles de béton posées au mortier spécial ; elles pourront être aménagées ou pourvues d'un revêtement plus rustique, le supplément éventuel étant aux frais exclusifs du propriétaire.

Les propriétaires de ces terrasses-toitures seront responsables de l'entretien de celles-ci et devront veiller à ne rien faire qui puisse nuire à leur étanchéité, ce dont ils seraient responsables.

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

Article 7 : CAVES :

Les caves suivront nécessairement le sort du lot auquel elles seront rattachées, 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 studio à l'autre d'une même Résidence.

L'aliénation ou l'échange de cave entre copropriétaires d'une même Résidence est permis, sans qu'il en résulte un changement dans les quotités afférentes au lot affecté par ces aliénation ou échange, dans les parties communes propres à la Résidence dont dépend le dit lot.

Il se pourrait que d'un lot ne dépende aucune cave ou en dépendent plusieurs.

Article 8 : GARAGES :

En cas de vente de gré à gré d'un garage, un droit de préférence à prix égal sur tout autre amateur est réservé aux propriétaires de propriétés privées dans les Résidences, sauf dans le cas où le dit garage est réalisé en même temps qu'une propriété privée appartenant au même propriétaire ou sauf s'il s'agit d'une aliénation amiable faite directement entre copropriétaires des Résidences.

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

Article 9 : DROITS ET OBLIGATIONS SUR LES CHOSES COMMUNES en général :

garages ; les gaines d'aération ; les accès aux Résidences ; les robinets à eau se trouvant dans les aires de manoeuvres.

Remarques : Les énumérations qui précèdent sont énonciatives et non limitatives ; en cas de doute sur la qualification d'une chose quelconque, la préférence est donnée à la copropriété.

Article 5 : DROITS SUR LES PROPRIETES PRIVEES :

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

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

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

La réunion de propriétés privées appartenant à un même propriétaire et leur subdivision ultérieure peuvent se faire comme il est dit au CHAPITRE III - Paragraphe E de l'Acte de Base.

Article 6 : DANS CHACUNE DES RESIDENCES :

a - Les persiennes, stores, marquises, tentes mobiles antisolaires devront être d'un type uniforme.

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

b - Les propriétaires d'appartements ou studios pourront établir des postes récepteurs de radio et de télévision, dans les limites définies au présent article.

d'eau, de gaz, d'électricité jusqu'aux compteurs privés ; les appareillages et installations desservant les parties communes ou dépendant des services communs ; les raccordements à l'égoût et au téléphone Etat ;

- les canalisations de décharge, chute, descente, ventilation et évacuation des ordures lorsqu'elles desservent plus d'une propriété privée ainsi que toutes les conduites principales raccordées à plusieurs propriétés privées ; les cheminées et gaines d'aération ;
- les antennes de radio et de télévision s'il en est placé avec leurs amplificateurs et câbles de descente ou les raccords éventuels aux réseaux de distribution radio et télévision ; les crochets pour palans de déménagement ;
- les installations intérieures de chauffage des parties communes ; les sondes extérieures et panneaux de régulation ;
- l'installation de fourniture et de distribution d'eau chaude, les canalisations jusqu'aux compteurs individuels dans chaque propriété desservie et tous appareillages nécessaires.

b) A LA RESIDENCE MARIANNE :

Outre les parties communes précisées ci-dessus sous a :

- l'ossature des rampes d'accès aux garages ; l'ossature en béton de l'accès vers le porche, du porche carrossable sous la Résidence et ses murs.

c) AU GROUPE GARAGES couvrant l'espace séparant les deux Résidences :

Tous les ouvrages exécutés sur le terrain d'assiette du groupe garages tels que : fondations en général, l'ossature des dits garages, les gros murs, les toitures ; l'aire de manoeuvres de chaque niveau de garages ; les enduits des rampes d'accès ascendantes et descendantes ; les enduits et pavement du porche carrossable sous la Résidence MARIANNE ; l'installation électrique desservant les dites aires de manoeuvres, rampes d'accès et porche ; les canalisations desservant les dits garages, les corniches et zingueries des toitures des

e - Les canalisations des égoûts, du chauffage, du gaz et de l'électricité depuis la Résidence CANTERBURY jusqu'à la Résidence MARIANNE.

B - PARTIES COMMUNES PROPRES.

a) A CHACUNE DES RESIDENCES :

Tous les ouvrages exécutés sur le terrain d'assiette, tels que :

- les fondations en général ; l'ossature de la Résidence et des garages sous celle-ci ; les façades, les poutres, hourdis et voutes ; les mitoyennetés des pignons ; les murs de refend ; les murs intérieurs cloturant les parties communes (ces murs intérieurs sont mitoyens s'ils séparent des parties communes d'avec les parties privatives) ;
- les toitures en général avec leur ossature et leur couverture ; l'ossature des terrasses-toitures (la couverture avec chape de celles-ci étant privatives) ; le local contenant la machinerie de l'ascenseur ; le vase d'expansion du chauffage central ; les orifices des gaines d'aération et autres ainsi que des cheminées avec leur éventuel système de protection ;
- les caves aux compteurs d'eau, de gaz et d'électricité ; les caves à poubelles avec l'arrivée des trémies aux ordures ; les portes coupe-feu ; les locaux dénommés "remise" ; le local pour voitures d'enfants (Résidence CANTERBURY) ; l'escalier et sa cage ; l'ascenseur et sa cage, ses portes et sa machinerie ; le hall d'entrée à rue ; tous les dégagements, accès, paliers et les portes les faisant communiquer avec l'escalier ;
- les ornements extérieurs des façades, à l'exclusion des garde-corps, balcons et terrasses ; les installations du parlophone commun et de l'ouvre-porte, à l'exclusion de l'appareil combiné se trouvant à l'intérieur de chaque lot ; les sonneries à rue ; la porte d'entrée ; les objets mobiliers et autres servant à l'ornementation et à l'éclairage du hall d'entrée ; les meubles "boites à lettres" de l'entrée ;
- les raccordements aux canalisations principales

ties communes générales à tout l'ensemble immobilier et des parties communes propres à chacune des entités le constituant.

En général, sont parties communes générales, les choses ou parties qui sont constitutives de l'ensemble immobilier et qui sont affectées à l'usage commun ou au service de celui-ci.

En général, sont parties communes propres, les choses ou parties constitutives de chacune des entités composant l'ensemble immobilier ou à l'usage commun ou au service de chacune de celles-ci.

Les parties communes générales ou propres susvisées demeurent en indivision forcée et permanente, conformément à l'article 577/bis du Code Civil et appartiennent aux copropriétaires dans les proportions de leurs quotités dans la copropriété générale ou propre précisées à l'Acte de Base, sous chapitre IV.

A - PARTIES COMMUNES GENERALES.

On range notamment, parmi les parties communes générales :

a - La totalité du sol servant d'assiette d'une superficie cadastrale de six cents mètres carrés ;

b - Le local contenant le transformateur d'énergie électrique se trouvant dans les sous-sols de la Résidence CANTERBURY ; le transformateur avec son équipement et ses câbles desservant l'ensemble immobilier pour autant que cette installation ne soit pas la propriété de l'administration productrice ;

c - Le local se trouvant dans la Résidence CANTERBURY et contenant l'installation de la chaufferie, toutes installations et les conduites générales de chauffage central au service des deux Résidences ; le ou les tanks à mazout, les canalisations pour le combustible ; l'électricité et l'eau nécessaires à la chaufferie ;

d - Les locaux de la conciergerie se trouvant dans la Résidence CANTERBURY et comprenant: hall d'entrée avec armoires vestiaires et salle de bain ; un living et une cuisine équipée ; une courette ;

plétée par les plans y annexés. Le tout, sous les réserves indiquées à ce chapitre concernant la détermination définitive des propriétés privées dans les actes de vente.

Article 3 : CHOSES OU PARTIES PRIVATIVES :

En général, sont privatives et en propriété divise, les parties de l'ensemble immobilier qui sont constitutives de propriétés privées, ou à l'usage exclusif de celles-ci.

On y range notamment :

a - Tous les éléments composant ces biens privés et leurs dépendances, à l'intérieur de ceux-ci, tels :

- les planchers, parquets et revêtement avec leur soutènement (chapes) ; les cloisons intérieures non portantes ; la mitoyenneté des murs intérieurs séparant ces biens d'avec les parties communes ; les fenêtres, vitreries, volets, persiennes et autres accessoires semblables ; les portes ou volets d'entrée des garages ; les revêtements avec leur chape des toitures-terrasses ; les installations sanitaires (appareils compris) et les décharges et chutes jusqu'aux colonnes de descente ; les installations intérieures de chauffage et de distribution d'eau chaude ; les enduits et plafonnages ; les terrasses et balcons avec leur revêtement et leur garde-corps ; les installations électriques y compris l'appareil combiné de parlophone et ouvre-porte, de gaz et d'eau avec toutes les conduites et tous les accessoires à l'usage exclusif de chaque lot.

b - Tous les accessoires extérieurs mais à l'usage exclusif du lot, tels : la sonnerie à la porte d'entrée du lot ; les plaques indicatrices du nom et de la profession de l'occupant ; toutes canalisations quelconques à usage exclusif depuis les compteurs privés.

Remarque : Les énumérations qui précèdent sont énonciatives et non limitatives.

Article 4 : CHOSES OU PARTIES COMMUNES :

Chacune des Résidences CANTERBURY et MARIANNE ainsi que le groupe GARAGES comportent, outre les parties privatives visées à l'article 3, des par-

51

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE
de l'ensemble immobilier constitué par
LES RESIDENCES CANTERBURY ET MARIANNE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.

Article I :

Le présent Règlement général de Coproriété est établi en exécution de ce qui est dit au CHAPITRE XIII de l'Acte de Base des Résidences Canterbury et Marianne.

Les dispositions contenues au Règlement général de Copropriété ne pourront être modifiées, savoir :

ord 9 s 66

A - Celles contenues au STATUT REEL formant le titre II ci-après que par décision, soit de l'Assemblée Générale de tous les copropriétaires de l'ensemble immobilier, soit de l'Assemblée Générale des copropriétaires de l'une ou l'autre Résidence, réunissant au moins les quatre-vingts pour cent des quotités en copropriété dans les parties communes intéressées et statuant à la majorité des quatre-vingt-cinq pour cent des voix.

ord 670 83

B - Celles contenues au Règlement d'Ordre intérieur formant le titre III ci-après, que par décision de l'assemblée générale, soit de tous les copropriétaires de l'ensemble immobilier ou de tous les copropriétaires de l'une ou l'autre Résidence réunissant les deux/tiers des quotités en copropriété et statuant à la majorité simple, sauf les exceptions prévues ou à prévoir.

TITRE II - STATUT REEL DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER.

CHAPITRE I - PROPRIETE PRIVATIVE ET COPROPRIETE INDIVISE.

Article 2 : DESCRIPTION : renvoi.

La description de l'ensemble immobilier constitué par les Résidences CANTERBURY et MARIANNE et les garages intermédiaires, figurent au chapitre III, sous paragraphe B de l'Acte de Base. Elle est com-

28 AVR. 1977 Dès lors, chaque fois que sont indiqués dans le Règlement général de copropriété, les mots:"par lettre recommandée",seront ajoutés les mots: "ou par lettre missive remise contre accusé de réception." Et ce, notamment: à l'article 8 alinéa 2
à l'article 65
à l'article 66 alinéa 1
à l'article 69 alinéa 1
à l'article 75 alinéa 2
cette énumération n'étant pas limitative.

SECTION V - CONCIERGE.
Article 62.
CHAPITRE IV - Destination des biens privés.
Article 63.
CHAPITRE V - Désaccord - Procédure - Recours.
Articles 64 à 66.
TITRE III - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.
CHAPITRE I -
Artide 67.
CHAPITRE II - Occupation.
Articles 68 à 72.
CHAPITRE III - Aspect.
Articles 73 et 74.
CHAPITRE IV - Entretien.
Article 75.
CHAPITRE V - Ascenseurs.
Article 76.
CHAPITRE VI - Dispositions particulières aux garages.
Article 77.
CHAPITRE VII - Ordre Intérieur.
Articles 78 à 81.
TITRE IV - DISPOSITIONS GENERALES.
Articles 82 et 83.

Résidences CANTERBURY et MARIANNE

Règlement général de Copropriété.

TABLE DES MATIERES.

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.

Article I :

TITRE II - STATUT REEL DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER.

CHAPITRE I - Propriété privative et copropriété indivise.

Articles 2 à I5.

CHAPITRE II - Charges et recettes communes.

SECTION I - CHARGES COMMUNES GENERALES A L'ENSEMBLE IMMOBILIER OU PROPRES AUX RESIDENCES ET AU GROUPE "GARAGES".

Articles I6 à I9.

SECTION II - CHAUFFAGE - EAU CHAUDE - ASCENSEUR - FLUIDES.

Articles 20 à 24.

SECTION III - REPARATIONS.

Article 25.

SECTION IV - ASSURANCES.

Articles 26 à 42.

SECTION V - REGLEMENT DES CHARGES COMMUNES.

Articles 43 à 50.

SECTION VI - RECETTES COMMUNES.

Article 5I.

CHAPITRE III - Administration de la Résidence.

SECTION I - ORGANES DE L'ADMINISTRATION.

Article 52.

SECTION II - ASSEMBLEE GENERALE.

Articles 53 à 58.

SECTION III - CONSEIL DE GERANCE.

Article 59.

SECTION IV - SYNDIC.

Articles 60 et 6I.

par les autorités administratives, soit en proportion de ses droits dans les parties communes générales.

2.- Election de domicile : Pour l'exécution des présentes, les comparants font élection de domicile en l'Etude de Maître Albert JEGHERS, Notaire soussigné, qui demeurera détenteur de la minute des présentes.

3.- Lecture a été donnée aux parties du premier alinéa de l'article 203 du Code des Droits d'Enregistrement.

4.- Etat-Civil : Au vu des documents prévus par la loi, Nous Notaires certifions exact l'état-civil préindiqué des comparants d'une part.

5.- Monsieur le Conservateur des Hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription lors de la transcription des présentes.

DONT ACTE.

Passé à Liège, en l'Etude.

Lecture faite, les comparants ont signé ainsi que Nous, Notaires.

SUIVENT LES SIGNATURES

Enregistré à Liège 3 , le I7 octobre I969, volume 28I, folio I, case II, seize rôles dix-sept renvois.

Reçu : QUARANTE-HUIT MILLE QUATRE CENT SOIXANTE-CINQ FRANCS. 48.465.-

Le Receveur (signé) A. PAUL.

Les stipulations du statut réel et les servitudes qui peuvent en dépendre s'imposent à tous en tant que statut réel et seront opposables aux tiers par le fait de leur transcription au Bureau des Hypothèques compétent.

Les stipulations du statut réel ne pourront jamais être modifiées que par décision de l'assemblée générale de tous les copropriétaires de chacune des entités composant l'ensemble, ou éventuellement de l'assemblée générale des copropriétaires de tout l'ensemble, réunissant au moins les quatre-vingts pour cent des quotités en copropriété dans les parties communes générales et statuant à la majorité des quatre-vingt-cinq pour cent des voix.

B.- REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR :

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

Il n'est susceptible de modifications que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires réunissant les deux/tiers des quotités en copropriété et statuant à la majorité simple, sauf les exceptions prévues ou à prévoir.

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

DISPOSITIONS FINALES.

I.- a) Frais : Les frais, droits et honoraires des présentes sont estimés à douze francs par dix millièmes dans les parties communes générales.

Ils constituent la première charge commune et seront portés en compte de chaque propriétaire, lors de son acquisition.

b) La taxe de bâtisse éventuelle qui serait enrôlée par la Ville de Liège, sera considérée comme une obligation commune, à charge des futurs propriétaires de biens privés et supportée par chacun d'eux, soit de la manière qui sera déterminée

REGLEMENT GENERAL

DE

COPROPRIETE

Cette cession réciproque aura pour effet d'assurer à la division de l'ensemble en biens privatifs, sa base légale et de confirmer les droits de chacun des acquéreurs à la copropriété indivise et à la propriété privative de chacune des entités composant l'ensemble, tels qu'ils résultent de l'article 577/bis du Code Civil et des dispositions du présent acte de base.

CHAPITRE XIII.

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

Dans le but de régler tout ce qui concerne la division de l'ensemble, la détermination et l'étendue des droits respectifs des copropriétaires, tant privativement qu'indivisément, l'administration, la conservation, l'usage, la jouissance et la reconstruction éventuelle de l'immeuble ainsi que tout ce qui concerne la vie en commun, la SOCIETE a établi le Règlement général de Copropriété qui est annexé au présent acte.

La durée de ce Règlement est limitée à celle de la copropriété.

Si pour une cause quelconque, les bâtiments constituant les Résidences ou le groupe GARAGES venaient à être démolis ou nécessitaient des réparations onéreuses (celles dont le coût dépasserait les trois/quarts de la valeur de l'immeuble) le régime de la copropriété ne pourrait être maintenu que par décision soit de l'assemblée générale des copropriétaires de l'ensemble, soit de l'assemblée générale des copropriétaires intéressés, réunissant au moins les quatre-vingts pour cent des quotités en copropriété et statuant à la majorité des quatre-vingt-cinq pour cent des voix.

Par le seul fait de l'acquisition ou de l'usage d'un bien privé, les propriétaires, usufruitiers, usagers, leurs ayants-droit et ayants-cause auront l'obligation de se conformer à toutes ses clauses et conditions.

Ce règlement est composé du STATUT REEL de l'ensemble et du Règlement D'ORDRE INTERIEUR.

A.- STATUT REEL :

Si, avant le paiement total de son prix d' acquisition, un acquéreur contractait un emprunt hypothécaire et donnait en garantie le bien privé acquis par lui, il devra obtenir préalablement l' autorisation de la SOCIETE et faire stipuler dans l'acte d'emprunt que les fonds provenant du prêt devront servir exclusivement et à due concurrence, au paiement de toutes les sommes restant dues au constructeur sur les prix, intérêts, taxes de transmission ou à la valeur ajoutée et frais et il devra en faire la délégation au profit de la SOCIETE.

En conséquence, la SOCIETE devra être autorisée à percevoir directement le produit du dit emprunt au fur et à mesure des exigibilités de paiement convenues, pour l'affecter exclusivement au paiement des travaux effectués ou restant à effectuer pour compte de l'emprunteur.

Nonobstant l'autorisation d'emprunter donnée par la SOCIETE, l'emprunteur restera tenu au paiement, de ses deniers personnels, des sommes exigibles aux échéances fixées et notamment de celles payables lors de la réception provisoire et de la prise de possession du bien, même si l'échelle de mise à la disposition de l'emprunteur des fonds à lui prêtés ne correspondait pas aux exigibilités conventionnellement prévues dans la convention de vente et/ou dans l'acte de vente.

CHAPITRE XII.

RENONCIATION A ACCESSION.

La construction de l'ensemble étant faite sur deux parcelles de terrain qui, au fur et à mesure des ventes de biens privés, deviendront la copropriété forcée en indivision permanente des copropriétaires, il y aura, pour autant que de besoin, dans chaque acte de vente, d'une part, renonciation par la SOCIETE au profit de chaque acquéreur, au droit d'accession immobilière lui appartenant ainsi qu'il est précisé ci-avant et d'autre part, renonciation par les acquéreurs au même droit en ce qui concerne tout ce qui ne se rapporte pas aux biens privés acquis par eux, avec la quotité en dépendant dans les parties communes.

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

CHAPITRE X.

RESERVE DE MITOYENNETE.

La SOCIETE se réserve le droit exclusif de percevoir à l'avenir la créance afférente à la cession ou l'utilisation de la mitoyenneté des murs de pignons et de clôtures à édifier à cheval sur les limites séparant les terrains d'assiette de l' ensemble - partie commune générale - des fonds limitrophes, dans la mesure où les mitoyennetés n'appartenaient pas déjà aux propriétaires voisins des immeubles démolis.

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

En conséquence, la SOCIETE aura le droit de procéder seule au mesurage, à l'estimation et au transfert de ces mitoyennetés, d'en percevoir le coût et d'en délivrer quittance.

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

CHAPITRE XI.

HYPOTHEQUE EVENTUELLE - DELEGATION.

A./ SERVITUDES DU PERE DE FAMILLE :

Dans cette catégorie, il faut ranger non limitativement :

I°) Les servitudes de vue ou de surplomb qui pourraient exister d'un bien sur un autre ou des propriétés privées sur la copropriété(ou vice-versa).

2°) L'existence et le passage à travers des propriétés privées ou des parties communes propres, des canalisations et conduits de toute nature (égoûts, eau, gaz, électricité, téléphone, radio, télévision, et caetera), des gaines de ventilation de la trémie aux ordures, et caetera.

3°) L'existence de toutes tuyauteries et notamment les chutes et descentes d'eau pluviale, d'égoûts, d'eaux usées, et caetera.

4°) Et, en général, l'existence dans les propriétés privées et dans les parties communes propres de tous appareillages de services communs au sens le plus large.

5°) La servitude de passage et d'accès grevant les aires de manoeuvres du groupe GARAGES et les rampes et accès au quai de la Boverie, au profit des Résidences CANTERBURY et MARIANNE.

B./ SERVITUDES CONVENTIONNELLES :

Les servitudes ci-après énumérées sont créées, qui grèveront à titre réel et perpétuel, tant les parties communes que les propriétés privées ou seront à leur avantage.

Dans chacune des Résidences, toutes les caves privées en général, ainsi que les dégagements et couloirs en sous-sol, devront nécessairement servir d'ABRI pour tous les occupants des Résidences si la nécessité s'en faisait sentir ; l'état de nécessité sera décrété par le Conseil de Gérance.

C./ L'obligation suivante, constituant des charges, est imposée à la copropriété de chacune des Résidences et du groupe GARAGES et/ou aux propriétaires de biens privés.

D'une manière générale, chaque propriétaire ou occupant d'un bien privé aura l'obligation

I.- Les frais éventuels de chauffage accéléré des Résidences en vue de leur assèchement, seront à charge des acquéreurs de biens privés proportionnellement à leurs droits dans les parties communes propres à la Résidence intéressée.

2.- La pose des compteurs privés d'électricité, de gaz et d'eau, sera à la charge exclusive de l'acquéreur ; il en sera de même pour les raccordements depuis les conduites principales jusqu'à ces compteurs.

3.- Sont à la charge de la SOCIETE, les frais de construction et d'aménagement 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.

4.- Les copropriétaires ont l'obligation de placer des humidificateurs sur les radiateurs de leurs biens privatifs, de façon à obtenir et à maintenir la meilleure hygrométrie possible de leurs locaux.

II- Si le lot est vendu entièrement exécuté et terminé, l'acquéreur paiera le prix convenu, au plus tard le jour de la signature de l'acte notarié de vente avec les frais, droits et taxes quelconques de son achat, le tout sous déduction des acomptes déjà versés.

CHAPITRE IX.

SERVITUDES - OBLIGATIONS DIVERSES.

La réalisation et la construction de l'ensemble sont susceptibles d'entraîner l'existence de divers états de fait qui, par la division en propriétés privées distinctes, seront générateurs de servitudes du père de famille (article 692 et suivants du Code Civil), de servitudes conventionnelles créées par le présent acte ou d'obligations diverses à charge des occupants.

3.- Après agréation définitive des parties privatives ou communes, la SOCIETE ne sera plus tenue des vices apparents, conformément à l'article I642 du Code Civil.

Elle restera toutefois tenue des vices cachés en exécution de l'article I643 du Code Civil.

La garantie des vices cachés prend cours à la date de l'agréation définitive. Elle est limitée au remplacement ou à la réfection des ouvrages et appareillages défectueux, à l'exclusion de toute indemnité quelconque.

Il est précisé que les articles I792 et 2270 du Code Civil restent d'application.

4.- REMARQUES :

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

Les peintures intérieures des appartements ou autres biens privés doivent être envisagées par les acquéreurs comme une mise en état d'habitabilité de ces locaux.

Au moment de la mise à disposition de ceux-ci, les divers matériaux employés n'ont pas encore subi leur retrait normal ou le tassement du bâtiment. En outre, ils sont soumis à des périodes de séchage accéléré ou de chauffage. Il est donc normal que des fissures d'enduits et de menuiseries soient constatées après un laps de temps plus ou moins long.

Ces fissures sont corrigées par la SOCIETE constructeur.

Toutefois, la restauration des peintures (y compris les plafonds et papiers peints) ne peut être mise à charge de la SOCIETE constructeur, lors de l'agréation définitive. Il est donc conseillé aux futurs propriétaires ou acquéreurs de ne pas s'engager dans des travaux coûteux de décoration avant l'agréation définitive.

h- Divers :

la disposition de son propriétaire, un état des lieux complet et détaillé sera dressé contradictoirement par le constructeur et l'acquéreur ou son mandataire, dans le but de faire apparaître les manquants, travaux rectificatifs, réparations et finitions à exécuter.

Toutefois, l'acquéreur aura encore le droit, dans les six mois de l'agréation provisoire, de communiquer, par lettre recommandée adressée à la SOCIETE, tous les manquements ou défauts apparus depuis lors ; passé ce délai, la réception définitive sera acquise de plein droit par l'exécution complète des travaux relevés.

L'occupation du bien ne pourra se faire avant la rédaction de l'état des lieux ; toute occupation antérieure à celui-ci vaudra de plein droit, agréation définitive et dégagera l'architecte et la SOCIETE constructeur, de toutes obligations et de toutes responsabilités, sauf ce qui est dit ci-après.

Remarque : En cas d'application de l'arrêté royal du premier juillet mil neuf cent soixante-neuf, l'agréation définitive des parties privatives ne pourra avoir lieu avant l'expiration d'un délai de six mois à partir du jour de l'agréation provisoire ni avant l'achèvement des parties communes et des accès à l'immeuble.

2.- Quant à l'agréation des parties communes, elle sera acquise au terme d'une procédure identique, réalisée entre la SOCIETE d'une part et d'autre part, le ou les mandataires désignés à cet effet par la première assemblée générale des copropriétaires du complexe.

Il est précisé que l'agréation définitive sera acquise de plein droit à la SOCIETE à l'expiration des douze mois suivant la première assemblée générale des copropriétaires.

L'utilisation et l'occupation des parties communes préalablement à cette agréation, ne pourront jamais porter préjudice au déroulement de cette procédure.

Seule l'assemblée générale est habilitée pour assigner le constructeur pour malfaçons dans les parties communes.

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

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

La SOCIETE devra, le cas échéant, notamment si l'acquéreur sollicite l'aide de l'Etat en vertu de l'arrêté royal du premier juillet mil neuf cent soixante-neuf, justifier de la garantie de bonne fin de l'opération pour un montant non inférieur à cinq pour cent du prix et suivant les modalités prévues au dit arrêté.

f- L'architecte de l'ensemble a la direction et la surveillance des travaux de construction des propriétés privées jusqu'à la prise de possession par les propriétaires après agréation provisoire de leurs propriétés privées.

Le propriétaire qui voudrait recourir à ses frais, aux services de ses propres conseillers techniques ou ouvriers notamment pour des travaux de finition, est tenu d'en aviser la SOCIETE et de prendre accord avec elle, afin d'assurer une bonne coordination des travaux et le respect de l'organisation du chantier ; les ouvriers chargés de travaux de finition devront être agréés par la SOCIETE.

Seuls, les représentants de la SOCIETE constructeur,l'architecte auteur des plans et le personnel occupé à la construction ont accès au chantier. Si des propriétaires voulaient visiter celui-ci, ils devront y être autorisés spécialement par la SOCIETE, ceci pour des raisons de sécurité et de bonne tenue du chantier.

g- Agréations :

I.- Avant la mise du bien privé à

vendus au propriétaire défaillant.

Par contre, toute sommes versée anticipativement par l'acquéreur produira, en sa faveur, depuis le jour du paiement jusqu'à la date d'exigibilité prévue au contrat de vente, un intérêt au taux de dix francs pour cent brut.

b- La SOCIETE devra construire, ce à quoi elle s'engage expressément, au minimum sur la base des cahiers descriptifs établis par Monsieur l'Architecte THYS, de Liège, et de la description faite par lui, des matériaux à mettre en oeuvre et des fournitures à faire.

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

Les plans et bordereaux décrivant l'exécution et l'emplacement de l'ossature en béton seront censés connus de l'acquéreur et pourront être consultés au Bureau de la SOCIETE.

c- La SOCIETE s'engage dès maintenant, y obligeant ses ayants-droit et ayants-cause à construire et parachever l'ensemble suivant les plans et cahiers descriptifs susvantés, de la manière suivante :

a- les parties privatives constitutives des biens privés dans le délai qui sera précisé dans chaque convention de vente.

b- les parties communes dans le délai de six mois à compter de l'achèvement du dernier bien privatif.

Toutefois, ces délais d'achèvement seront prolongés du nombre de jours perdus par suite de cas fortuits ou de force majeure notamment grève générale ou partielle, lock-out, guerre, troubles, pluies persistantes, gelées ou tous autres événements indépendant de la volonté de la SOCIETE constructeur. En ce qui concerne les acquéreurs de propriétés privatives, le délai sera également prolongé suivant l'importance des travaux supplémentaires qui auront été commandés à la SOCIETE constructeur, laquelle fixera la durée de cette prolongation.

2°) Au sujet de ce qui précède, il est dès maintenant stipulé en ce qui concerne l'ensemble immobilier, objet du présent acte :

a- Le prix de vente du lot sera fixé à ce moment et constituera un forfait absolu.

En principe, le prix comprend 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 aux cahiers descriptifs susvantés.

Cependant, en vertu de conventions particulières, il se pourrait que tout ou partie de l'équipement et du parachèvement propres aux biens vendus soient réservés par l'acquéreur. Dans ce cas, il en sera fait mention de manière précise à l'acte de vente et le prix de vente sera fixé en fonction de ces réserves.

Il est précisé que de toutes manières, le prix de vente sera toujours fixé honoraires de l'architecte et de l'ingénieur compris, et compte tenu du droit que se réserve la SOCIETE constructeur de percevoir le prix des mitoyennetés des murs de pignons de la Résidence.

PAIEMENTS :

Les acquéreurs verseront à la SOCIETE constructeur le montant du prix convenu avec le montant de la taxe de transmission ou de la taxe à la valeur ajoutée y relative, suivant les modalités précisées dans les conventions de vente, étant précisé qu'en cas d'application de l'arrêté royal du premier juillet mil neuf cent soixante-neuf, l'acompte ne pourra dépasser cinq pour cent du prix global, terrain compris, si la vente se fait sur plans.

Les versements appelés sont exigibles dans les quinze jours de leur échéance ; toutes sommes appelées seront productives de plein droit et sans mise en demeure, jusqu'au paiement intégral, d'un intérêt au taux de onze francs pour cent l'an, net de tous impôts, sans préjudice à toutes inscriptions hypothécaires que la SOCIETE constructeur sera autorisée à requérir sur les biens

suivantes :

I°) La vente sera conclue et constatée au moment de la signature entre parties d'une convention dressée sur la base des plans et du cahier des charges de la construction dont un exemplaire signé par l'Architecte sera annexé et contenant reconnaissance par la partie acquéreuse qu'elle a reçu la copie conforme de l'Acte de Base et du Règlement général de Copropriété.

L'opération étant basée sur la notion d'une vente de chose future et le lot étant considéré dans son état de parachèvement complet, le transfert de propriété aura lieu immédiatement et l'acquéreur deviendra propriétaire des ouvrages au fur et à mesure de leur exécution. Toutefois, le promoteur et le constructeur resteront solidairement responsables des risques et de la garde de l'immeuble (articles I788 et I383 du Code Civil) jusqu'à l'agréation provisoire.

La dite convention contiendra notamment les mentions suivantes : l'identité complète du propriétaire du terrain d'assiette, du promoteur et du constructeur ; la désignation exacte du bien à acquérir avec les modifications à y apporter par rapport à la description des lots-types ; la mention de la date et du numéro du permis de bâtir ; l'indication de la date du début des travaux, du délai d'exécution et de mise à disposition et de l'amende éventuelle pour retard dans la livraison ; le prix de vente, les stipulations éventuelles relatives à la révision du prix en cours de construction et les modalités de paiement.

Remarque : Dans le cas où l'acquéreur serait en droit de bénéficier de la loi De Taye (loi du vingt-neuf mai mil neuf cent quarante-huit, modifiée par les lois subséquentes), la convention de vente sera affectée de la condition suspensive de l'octroi des avantages de l'aide de l'Etat (prime à la construction ou prêt à taux réduit) ; il est cependant précisé que l'acquéreur ne pourra exciper de cette condition que si l'aide de l'Etat lui est refusée par suite de l'inobservation par le constructeur des conditions résultant de l'arrêté royal du premier juillet mil neuf cent soixante-neuf sur la protection des personnes acquérant des habitations sociales.

tion résolutoire, consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions d'office ou autres, le tout avec ou sans paiement, consentir toutes antériorités, parités, restrictions ou limitations d'hypothèque ou de privilège.

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

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

Paragraphe B -

En contrepartie de l'engagement de vendre, pris notamment par les comparants d'une part ainsi que par elle-même, au profit des acquéreurs de lots, la SOCIETE s'est engagée à imposer aux dits acquéreurs, à titre de condition essentielle de la vente leur faite par elle, l'acquisition de la quotité de terrain afférente en tant que choses communes générales au lot acquis par eux.

CHAPITRE VIII.

REGLES GENERALES RELATIVES A LA VENTE DES LOTS A CONSTRUIRE.

L'ensemble à ériger par la SOCIETE est destiné à la vente des lots, tels qu'ils sont déterminés ci-avant ; chacun de ceux-ci possédant une quote-part dans les parties communes générales à l'ensemble, dont la quotité des terrains d'assiette appartenant aux comparants d'une part et d'autre part, ainsi qu'une quote-part dans les parties communes propres à l'une ou l'autre entité le composant.

La SOCIETE procédera à la vente des lots soit sur plans, soit en cours de construction, soit construits.

I- Dans le cas où la vente portera sur des lots sur plans ou en cours de construction, il sera tenu compte des règles, clauses et stipulations

vendre aux futurs acquéreurs des lots de l'ensemble, les quotités afférentes à ceux-ci dans les terrains dont s'agit et qui sont leur propriété respective.

A cet effet,
, comparants d'une part aux présentes, déclarent constituer irrévocablement pour leurs mandataires spéciaux :

a-

b-

c-

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

VENDRE, à telles personnes, moyennant les prix et les charges, clauses et conditions que les mandataires aviseront, en tout ou en partie, en bloc ou par quotités indivises, LES FRACTIONS de leur terrain prédésigné, sis à Liège, quai Churchill, numéro I7 et s'étendant jusqu'au quai de la Boverie, cadastré section C numéro 2/L4 pour une contenance de trois cent vingt-cinq mètres carrés, à l'exception de celles affectées aux lots que les constituants se sont réservé de faire ériger pour leur compte aux termes du présent acte de base.

FAIRE toutes déclarations et notamment relatives à l'origine de la propriété et à la situation hypothécaire ; stipuler toutes conditions et servitudes ; fixer l'époque d'entrée en jouissance et celle du paiement du prix, recevoir les prix en principal, intérêts et accessoires, en donner quittance avec ou sans subrogation ; déléguer tout ou partie du prix de vente aux créanciers inscrits, prendre arrangement avec ceux-ci ; accepter des acquéreurs toutes garanties mobilières ou immobilières.

DISPENSER le Conservateur des Hypothèques compétent de prendre inscription pour quelque cause que ce soit ; donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilèges, d'hypothèques ou à l'ac-

CHAPITRE VI.

CESSION

En conséquence de ce qui précède, et notamment de la mise en commun par les comparants d'une part et d'autre part aux présentes, de la totalité de l'assiette de l'ensemble, la SOCIETE comparante d'autre part, représentée comme dit est, déclare VENDRE et CEDER, par les présentes, à , comparants d'une part aux présentes et qui déclarent accepter :

Les six cent trente-trois/dix millièmes de la parcelle de terrain prédésignée constituant sa propriété, sise à Liège, quai Churchill, numéro 18, cadastrée section C numéro 3/G, pour une contenance de deux cent septante-cinq mètres carrés et plus amplement désignée ci-avant.

La dite quotité étant afférente aux biens prédécrits au Chapitre V - paragraphe A ci-avant, en tant que partie commune générale à l'ensemble, et dont deviendront propriétaires exclusifs en vertu des présentes.

La présente cession, faite sous les garanties ordinaires de fait et de droit et libre de charges hypothécaires et privilégiées généralement quelconques, est consentie et acceptée moyennant le prix de TROIS CENT QUATRE-VINGT-SEPT MILLE SEPT CENT ET DOUZE FRANCS qui sera réglé directement entre parties, suivant les conventions arrêtées entre elles.

CHAPITRE VII.

Paragraphe A - ENGAGEMENT DE VENDRE - PROCURATION.

L'intention commune des comparants d'une part et d'autre part, étant que l'ensemble soit édifié sous le régime de la copropriété et de l'indivision permanente (loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre article 577/bis du Code Civil), ceux-ci prennent l'un et l'autre l'engagement de

IL RESULTE DE CE QUI PRECEDE que l'ensemble en cours d'édification sur les terrains prédésignés sera, en vertu des renonciations et réserves partielles du droit d'accession et de l'accord des parties aux présentes :

A/ LA PROPRIETE DE MONSIEUR ET MADAME DWELSHAUVERS-MICHEL pour ce qui concerne :

a) l'appartement prédécrit, dénommé A/4 de la Résidence CANTERBURY avec les caves en sous-sol, numérotées I8 et I9.

b) les deux garages numérotés 26 et 27 sis au niveau du rez-de-chaussée de la Résidence CANTERBURY, côté façade arrière, avec entrée par le quai de la Boverie.

- Avec les quotités ci-après afférentes aux dits biens :

a) les six cent trente-trois/dix millièmes des parties communes générales à l'ensemble tout entier, s'appliquant à l'appartement A/4 à concurrence de cinq cent soixante-sept/dix millièmes et aux garages, à concurrence de soixante-six/dix millièmes (garage numéro 26 : trente-deux/dix millièmes et garage numéro 27 : trente-quatre/dix millièmes).

b) les neuf cent nonante-sept/dix millièmes des parties communes propres à la Résidence CANTERBURY, s'appliquant à l'appartement A/4, à concurrence de huit cent nonante-trois/dix millièmes et aux garages à concurrence de cent et quatre/dix millièmes (garage numéro 26 : cinquante/dix millièmes et garage numéro 27 : cinquante-quatre/dix millièmes).

B/ LA PROPRIETE DE LA SOCIETE, en ce qui concerne :

I) tout le restant de la Résidence CANTERBURY avec les neuf mille trois cent soixante-sept/dix millièmes des parties communes générales ainsi que les neuf mille trois/dix millièmes des parties communes propres de la dite Résidence.

2) toute la Résidence MARIANNE.

3) tous les garages faisant partie du groupe GARAGES à édifier sur l'espace séparant les deux Résidences.

après, aux futurs acquéreurs de lots, les quotités de ces terrains attachées aux dits biens.

PARAGRAPHE B - DECLARATION DE MISE EN COMMUN DES TERRAINS ET RENONCIATION PARTIELLE AU DROIT D'ACCESSION.

Dans le but de rendre réalisable le programme de construction de l'ensemble immobilier, conformément aux accords intervenus avant ce jour et constaté en outre aux termes des présentes, les comparants,
et la SOCIETE :

I - DECLARENT placer de commun accord, l'ensemble des deux terrains leur appartenant respectivement et prédésignés, avec les mitoyennetés existant avant démolition, sous le régime de l'indivision permanente, en vue de les affecter comme choses communes générales à l'ensemble à édifier, dans les conditions prévues à l'acte de base.

II - DECLARENT confirmer dans toutes ses stipulations et conditions l'acte prérappelé passé devant le Notaire Albert JEGHERS soussigné, à l'intervention de Maître Jules DELIEGE, Notaire à Chênée, le treize juin mil neuf cent soixante-neuf, transcrit au premier bureau des Hypothèques à Liège le deux juillet même année, volume 2158 numéro 15, contenant :

a) Renonciation partielle par au droit d'accession leur appartenant sur les constructions et ouvrages à édifier sur leur terrain, au profit de la SOCIETE, mais avec réserve de ce droit en ce qui concerne les biens privatifs dont ils deviendront propriétaires ainsi qu'il est précisé aux termes des présentes.

b) Renonciation par la SOCIETE au droit d'accession lui appartenant sur les constructions et ouvrages qui seront édifiés par elle sur son terrain, au profit de , mais uniquement en ce qui concerne les biens privatifs de la Résidence CANTERBURY précisés aux termes des présentes qui deviendront la propriété privée de ceux-ci ainsi que sur les quotités de parties communes y afférentes.

cessible, et étant prolongée par un office avec grand placard mural ; au centre : une entrée de service avec water closed et dégagement vers l'office et une salle de bain derrière l'office ; en façade postérieure : un dégagement de nuit avec armoire desservant les chambres à coucher, la chambre numéro I avec salle de bain montée (contenant un water closed) y attenant, et terrasse accessible contenant une armoire-débarras, la chambre numéro 2 avec armoire, les chambres numéros 3 et 4 avec une terrasse accessible par les deux chambres et contenant une armoire-débarras ; l'appartement de ce type ayant une superficie approximative de deux cent cinquante-huit mètres carrés, gaines et terrasses comprises.

II - Les deux caves numérotées I8 et I9 au niveau du sous-sol de la Résidence CANTERBURY.

III - Les deux garages fermés numérotés 26 et 27 de la Résidence CANTERBURY, au niveau du rez-de-chaussée avec leur revêtement du sol et leurs portes ou volets, accessibles par le porche de la Résidence MARIANNE, au quai de la Boverie.

Le tout comme il résulte des plans ci-annexés et, en ce qui concerne l'appartement, le plan spécial éventuel et le cahier des charges complémentaire convenus entre les parties aux présentes.

IL RESULTE DE CE QUI PRECEDE :

A/ Qu'à l'exclusion des dits appartements, caves et garages de la Résidence CANTERBURY qui deviendront la propriété de , comparants d'une part, TOUS LES AUTRES LOTS avec les caves qui seront érigés dans la Résidence CANTERBURY, dans la Résidence MARIANNE et dans le groupe GARAGES sur les deux parcelles de terrain prédécrites, en vertu des renonciations au droit d'accession dont il est question ci-après, seront la propriété de la SOCIETE comparante d'autre part.

B/ Que les terrains prédécrits sis à Liège, quai Churchill, I7 et I9 et s'étendant jusqu'au quai de la Boverie restent à ce jour et provisoirement, la propriété totale respective de et de la SOCIETE qui auront cependant à céder, comme dit ci-

Il est rappelé que les quotités affectées à chaque lot dans les parties communes (générales à l'ensemble et propres à l'entité dont il dépend) ne seront fixées définitivement que dans le titre d'acquisition de son propriétaire, dans le cas où la composition ne correspondrait pas à la description donnée au chapitre III - B qui précède ; dans ce cas, il appartiendra à la SOCIETE de fixer ces quotités, sans toutefois pouvoir porter atteinte aux droits acquis.

CHAPITRE V.

PARAGRAPHE A - CONSTRUCTION POUR COMPTE DE MONSIEUR ET MADAME DWELSHAUVERS-MICHEL SUR L'ASSIETTE DES DEUX TERRAINS PREDESIGNES.

Compte tenu de tout ce qui précède et après avoir examiné les plans et devis descriptifs des travaux dressés par Monsieur l'Architecte Gilbert THYS. de Liège, pour le compte de

déclarent avoir marqué leur accord sur ceux-ci et plus spécialement sur les plans de la Résidence CANTERBURY, les plans de la façade de cette Résidence et ainsi que sur les matériaux de recouvrement de celle-ci.

déclarent vouloir devenir propriétaires des lots ci-après désignés que la SOCIETE s'engage expressément à construire et à leur réserver dans la Résidence CANTERBURY, à front du quai Churchill, savoir :

I - L'APPARTEMENT DE TYPE A, sis au niveau du quatrième étage de la Résidence CANTERBURY, dénommé A/4, couvrant tout le plateau de l'immeuble, comprenant, en propriété privative et exclusive :

- Un hall d'entrée et un dégagement avec vestiaire, armoire et water closed avec lavabo ; en façade vers le quai : bureau avec terrasse accessible et vide-poubelles, un grand living avec coin de feu et salle à manger et coursive, une cuisine équipée avec vide-poubelles et terrasse ac-

- appartements A/7 et A/8, chacun cinq cent cinquante-deux/dix millièmes, ensemble mille cent et quatre/dix millièmes : 1104/10.000

II- Appartements de type B :

- appartements dénommés B/1 à B/6, chacun cinq cent cinquante et un/dix millièmes, ensemble trois mille trois cent et six/dix millièmes : 3306/10.000
- appartements dénommés B/7 et B/8, chacun cinq cent cinquante-deux/dix millièmes, ensemble mille cent et quatre/dix millièmes : 1104/10.000

D/ ETAGE TECHNIQUE ou neuvième et dernier étage : 682

- les deux studios dénommés C/9 et D/9, chacun trois cent quarante et un/dix millièmes, ensemble six cent quatre-vingt-deux/dix millièmes : 682/10.000

TOTAL : DIX MILLE/DIX MILLIEMES : 10.000/10.000

IV- PARTIES COMMUNES PROPRES AU GROUPE GARAGES couvrant l'espace séparant les deux Résidences :

Les parties communes propres au Groupe GARAGES sont énumérées non limitativement au Règlement général de Copropriété, sont divisées par la SOCIETE en mille/millièmes et ventilées forfaitairement par la SOCIETE, de la manière suivante :

- garages au niveau du sous-sol, numérotés 3 - 4 - 5 - 6,
- garages au niveau du rez-de-chaussée, numérotés 16 - 17 - 18 et 19, chacun cent vingt-cinq/millièmes, soit ensemble : mille/millièmes : 1.000/1.000

TOTAL : MILLE/MILLIEMES : 1.000/1.000

REMARQUES : Il est fait observer que les répartitions qui précèdent sont faites forfaitairement par la SOCIETE de l'accord des comparants d'une part, Monsieur et Madame DWELSHAUVERS-MICHEL.

a) soit l'appartement dénommé D/II : quatre cent septante-huit/dix millièmes : 478/I0.000

b) soit un appartement dénommé E/II : deux cent nonante-huit/dix millièmes : 298/I0.000

et un studio dénommé F/II : cent quatre-vingt/dix millièmes : I80/I0.000

TOTAL : DIX MILLE/DIX MILLIEMES : I0.000/I0.000

III- PARTIES COMMUNES PROPRES A LA RESIDENCE MARIANNE :

Les parties communes propres à la Résidence MARIANNE sont énumérées non limitativement au Règlement général de Copropriété, sont divisées en dix mille/dix millièmes et ventilées forfaitairement par la SOCIETE de la manière suivante :

A/ GARAGES EN SOUS-SOL :

- garage numéro I : soixante-huit/dix millièmes : 68/I0.000
- garage numéro 2 : septante-quatre/dix millièmes : 74/I0.000

B/ GARAGES REZ-DE-CHAUSSEE :

côté quai de la Boverie :

- garage numéro 23 : soixante-quatre/dix millièmes : 64/I0.000
- garage double numéro 2I/22 : cent trente-six/dix millièmes : I36/I0.000

côté façade arrière :

- garage numéro 20 : septante-trois/dix millièmes : 73/I0.000
- garage numéro 24 : quatre-vingt-trois/dix millièmes : 83/I0.000

C/ ETAGES I A 8 INCLUS :

I- Appartements de type A :

- appartements A/I, A/2, A/3, A/4, A/5 et A/6, chacun cinq cent cinquante et un/dix millièmes, ensemble : trois mille trois cent et six/dix millièmes : 3306/I0.000

dix millièmes : 55/10.000

- garage double numéro 14/15 : nonante-huit/dix millièmes : 98/10.000

b) <u>côté façade arrière</u> :

- garage numéro 25 : cinquante-cinq/dix millièmes : 55/10.000
- garage numéro 26 : cinquante/dix millièmes : 50/10.000
- garage numéro 27 : cinquante-quatre/dix millièmes : 54/10.000

<u>Variante</u> : Dans l'éventualité de l'affectation des garages en façade, à front du quai Churchill à usage de bureaux, ceux-ci seraient dotés de deux cent et sept/dix millièmes : 207/10.000

C/ <u>ETAGES 1 A 10 INCLUS</u> : 9936

I- <u>Appartements de type A</u> :

- appartements dénommés A/1, A/2, A/3 et A/4, chacun huit cent nonante-trois/dix millièmes, ensemble : trois mille cinq cent septante-deux/dix millièmes : 3572/10.000
- appartements A/5, A/6, A/7, A/8, A/9 et A/10, chacun huit cent nonante-quatre/dix millièmes, ensemble : cinq mille trois cent soixante-quatre/dix millièmes : 5364/10.000

II- Appartements <u>VARIANTES</u> des Types B et C :

- <u>type B</u>, dénommés B/1, B/2, B/3, B/4, B/5, B/6, B/7, B/8, B/9 et B/10, chacun cinq cent et deux/dix millièmes, ensemble : cinq mille vingt/dix millièmes : 5020/10.000
- <u>type C</u>, dénommés C/1, C/2, C/3 et C/4, chacun trois cent nonante et un/dix millièmes, ensemble : mille cinq cent soixante-quatre/dix millièmes : 1564/10.000

-dénommés C/5, C/6, C/7, C/8,C/9 et C/10, chacun trois cent nonante-deux/dix millièmes, ensemble : deux mille trois cent cinquante-deux/dix millièmes : 2352/10.000

D/ <u>ETAGE TECHNIQUE ou onzième étage (dernier)</u> : 478

A/ GARAGES au niveau du sous-sol :

- garages numéro 3 et numéro 6 : chacun trente-trois/dix millièmes : ensemble soixante-six/dix millièmes : 66/I0.000
- garages numéro 4 et numéro 5 : chacun trente-deux/dix millièmes : ensemble soixante-quatre/dix millièmes : 64/I0.000

B/ GARAGES au niveau du rez-de-chaussée :

- garages numéro I6 et numéro I9 : chacun trente-trois/dix millièmes : ensemble : soixante-six/dix millièmes : 66/I0.000
- garages numérotés I7 et I8 : chacun trente-deux/dix millièmes : ensemble soixante-quatre/dix millièmes : 64/I0.000

TOTAL : DEUX CENT SOIXANTE/DIX MILLIEMES : 260/I0.000

II - PARTIES COMMUNES PROPRES A LA RESIDENCE CANTERBURY :

Les parties communes propres de la Résidence CANTERBURY sont énumérées non limitativement au Règlement général de Copropriété, sont divisées en dix mille/dix millièmes et ventilées forfaitairement par la SOCIETE de la manière suivante :

A/ GARAGES EN SOUS-SOL :

- garage numéro 7 : cinquante-quatre/dix millièmes : 54/I0.000
- garage numéro 8 : quarante-huit/dix millièmes : 48/I0.000
- garage numéro 9 : cinquante-quatre/dix millièmes : 54/I0.000

B/ GARAGES REZ-DE-CHAUSSEE :

a) côté façade principale :

- garage numéro II : soixante-quatre/dix millièmes : 64/I0.000
- garage numéro I2 : cinquante-quatre/dix millièmes : 54/I0.000
- garage numéro I3 : cinquante-cinq/

six/dix millièmes : 46/I0.000

côté façade arrière :

- garage numéro 20 : vingt-cinq/dix millièmes : 25/I0.000
- garage numéro 24 : vingt-huit/dix millièmes : 28/I0.000

C) ETAGES I A 8 INCLUS : 2990

- appartements de type A :
  - appartements A/I : cent quatre-vingt-six/dix millièmes : I86/I0.000
  - appartements A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7 et A/8 : chacun cent quatre-vingt-sept/dix millièmes, ensemble : mille trois cent et neuf/dix millièmes : I.309/I0.000
- appartements de type B :
  - appartements B/I : cent quatre-vingt-six/dix millièmes : I86/I0.000
  - appartements B/2, B/3, B/4, B/5, B/6, B/7 et B/8 : chacun cent quatre-vingt-sept/dix millièmes, ensemble : mille trois cent et neuf/dix millièmes : I.309/I0.000

D) ETAGE TECHNIQUE ou neuvième étage :

- deux studios dénommés C/9 et D/9 : 231
  - studio C/9 : cent et quinze/dix millièmes : II5/I0.000
  - studio D/9 : cent et seize/dix millièmes : II6/I0.000

TOTAL : TROIS MILLE TROIS CENT NONANTE/DIX MILLIEMES : 3.390/I0.000

C./ GROUPE DES GARAGES INTERMEDIAIRES, couvrant l'espace séparant les deux Résidences :

La SOCIETE déclare ventiler forfaitairement l'intervention du groupe GARAGES couvrant l'espace séparant les deux Résidences soit deux cent soixante/dix millièmes entre les garages composant cette entité, de la manière suivante :

- et appartements de type C: C/I, C/2, C/3 et C/4 : chacun deux cent quarante-huit/dix millièmes, ensemble : neuf cent nonante-deux/dix millièmes: 992/I0.000

- C/5, C/6, C/7, C/8, C/9 et C/I0 : chacun deux cent quarante-neuf/dix millièmes, ensemble : mille quatre cent nonante-quatre/dix millièmes : I.494/I0.000

deux mille quatre cent quatre-vingt-six/dix millièmes : 2.486/I0.000

D) ETAGE TECHNIQUE : onzième étage :

a) soit un appartement dénommé D/II : trois cent et ~~quatre~~ TROIS/dix millièmes : 303/I0.000

b) soit un appartement dénommé E/II : cent ~~nonante~~ QUATRE-VINGT-NEUF/dix millièmes : I89/I0.000
et un studio dénommé F/II: cent quatorze/dix millièmes : II4/I0.000

B./ RESIDENCE MARIANNE :

La SOCIETE déclare ventiler forfaitairement l'intervention de la Résidence MARIANNE, soit trois mille trois cent nonante/dix millièmes entre les lots composant cette entité, de la manière suivante :

A) GARAGES EN SOUS-SOL : 48

- garage numéro I : vingt-trois/dix millièmes : 23/I0.000
- garage numéro 2 : vingt-cinq/dix millièmes : 25/I0.000

B) GARAGES REZ-DE-CHAUSSEE : 121

à front du quai de la Boverie :

- garage numéro 23 : vingt-deux/dix millièmes : 22/I0.000
- garage double numéro 2I/22 : quarante-

- garage numéro 9 : trente-quatre/dix millièmes : 34/I0.000

B) GARAGES REZ-DE-CHAUSSEE :

côté façade principale :

- garage numéro II : quarante et un/dix millièmes : 4I/I0.000
- garage numéro I2 : trente-quatre/dix millièmes : 34/I0.000
- garage numéro I4/I5 : soixante-deux/dix millièmes : 62/I0.000
- garage numéro I3 : trente-cinq/dix millièmes : 35/I0.000

côté façade postérieure :

- garage numéro 25 : trente-cinq/dix millièmes : 35/I0.000
- garage numéro 26 : trente-deux/dix millièmes : 32/I0.000
- garage numéro 27 : trente-quatre/dix millièmes : 34/I0.000

Variante : dans l'éventualité de la construction de bureaux en lieu et place des garages I2,I3 et I4/I5 sis à front du quai Churchill : quotité afférente à ces bureaux : cent trente et un/dix millièmes : I3I/I0.000

C) ETAGES I A I0 INCLUS :

- appartements de type A :
  - appartements A/I, A/2, A/3 et A/4 : chacun cinq cent soixante-sept/dix millièmes, ensemble : deux mille deux cent soixante-huit/dix millièmes : 2.268/I0.000
  - appartements A/5, A/6, A/7, A/8, A/9 et A/I0 : chacun cinq cent soixante-huit/dix millièmes, ensemble : trois mille quatre cent et huit/dix millièmes : 3.408/I0.000

OU LES APPARTEMENTS VARIANTES SUIVANTS :

- appartements de type B : B/I, B/2, B/3, B/4, B/5, B/6, B/7, B/8, B/9 et B/I0, chacun trois cent dix-neuf/dix millièmes, ensemble : trois mille cent nonante/dix millièmes : 3.I90/I0.000

des quotités dans les parties communes soit générales à l'ensemble, soit propres à l'une ou l'autre entité composant cet ensemble, entraine la fixation des droits, avantages et charges profitant ou incombant aux propriétés privées le constituant.

TABLEAUX DES QUOTITES.

I - PARTIES COMMUNES GENERALES A L'ENSEMBLE tout entier.

Ces parties communes générales à l'ensemble énumérées non limitativement au Règlement général de Copropriété, sont divisées en dix mille/dix millièmes et sont réparties entre les divers éléments constitutifs de l'ensemble, suivant les proportions ci-après déterminées :

A - Intervention de la Résidence CANTERBURY : six mille trois cent cinquante/dix millièmes : 6.350/I0.000

B - Intervention de la Résidence MARIANNE : trois mille trois cent nonante/dix millièmes : 3.390/I0.000

C - Intervention du groupe des GARAGES: deux cent soixante/dix millièmes : 260/I0.000

TOTAL:DIX MILLE/DIX MILLIEMES : I0.000/I0.000

A./ RESIDENCE CANTERBURY :

La SOCIETE déclare ventiler forfaitairement l'intervention de la Résidence CANTERBURY, soit six mille trois cent cinquante/dix millièmes, entre les lots composant cette entité, de la manière suivante :

A)GARAGES EN SOUS-SOL : 98

- garage numéro 7 : trente-quatre/dix millièmes : 34/I0.000
- garage numéro 8 : trente/dix millièmes : 30/I0.000

DIVISION DE L'ENSEMBLE.

I°) En vue de la réalisation en propriétés privées distinctes des appartements, bureaux et garages constitutifs des Résidences CANTERBURY et MARIANNE et du groupe de garages intermédiaires décrits au chapitre III du présent acte, la SOCIETE avec l'accord des comparants d'une part, déclare opérer la division de l'ensemble, en propriétés privées, en parties communes générales à l'ensemble et en parties communes propres à la Résidence CANTERBURY, à la Résidence MARIANNE et au groupe des GARAGES intermédiaires, dont la composition est décrite au chapitre III qui précède et dont la définition est précisée au Règlement général de Copropriété.

2°) Par l'effet de cette déclaration et en exécution de l'article 577/bis du Code Civil, il est créé des lots destinés à former des fonds distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre-vifs ou par décès et de tous autres contrats. Chacun de ces lots comprend une partie en propriété privative et exclusive, une quote-part dans les parties communes générales et une quote-part dans les parties communes propres à l'entité dont elle fait partie - ces quote-parts se trouvant en état de copropriété et indivision forcée et permanente -

En conséquence, chaque bien privé, tel qu'il sera déterminé dans l'acte constituant le titre de propriété de son acquéreur, constituera une entité juridique dans le chef de son propriétaire et comprenant, en un ensemble indivisible, les parties en propriété proprement dite et, comme accessoire indispensable, les fractions dans les parties communes générales ou propres ci-après fixées.

Il en résulte que l'aliénation d'un bien privé emporte nécessairement aliénation simultanée de la partie privative proprement dite et des quotités des parties communes qui en sont l'accessoire. De même, l'hypothèque et tout autre droit réel grevant un bien privé, grève à la fois la partie en propriété privative et exclusive et les quotités des parties communes générales propres qui y sont inséparablement attachées.

3°) Sauf les exceptions pouvant résulter du présent acte ou de ses annexes, la détermination

cet effet.

Dans cette éventualité, il est dès à présent stipulé ce qui suit :

a) Les quotités afférentes à chaque lot dans la copropriété générale à l'ensemble ou propres à la Résidence exhaussée, telles que ces quotités sont déterminées au chapitre IV du présent acte de base pourront être modifiées de même que les contributions aux charges communes afférentes à chaque lot.

b) La construction d'étages supplémentaires ne modifiera pas la division en dix mille/dix millièmes des parties communes générales à l'ensemble ou propres à chacune des Résidences ; elle entraînera seulement une modification, par voie de réduction proportionnelle, des quotités afférentes à chaque lot dans la copropriété générale à l'ensemble ou propres à la Résidence exhaussée, réduction que la SOCIETE se réserve le droit exclusif de fixer.

c) Les quotités afférentes à chaque lot dans la copropriété seront révisées dans l'acte qui constatera définitivement le nombre des étages et les modifications apportées en conséquence à l'acte de base de l'ensemble. Les copropriétaires devront, si besoin est, apporter leur concours aux actes notariés nécessaires et notamment, céder les quotités en copropriété des parties communes nécessaires à la constitution des lots nouveaux, tous frais résultant des dites opérations incombant à la SOCIETE.

d) En tout état de cause, la modification au nombre des étages et aux quotités en copropriété attachées à chaque lot n'entraînera aucun changement quelconque, en plus ou en moins, des prix payés par les propriétaires lors de leurs acquisitions.

II - En outre, la SOCIETE se réserve d'apporter des modifications aux plans primitivement prévus pour tous ou certains niveaux des Résidences.

CHAPITRE IV.

E.- REUNION DES PROPRIETES PRIVEES.

Dans chacune des Résidences, la réunion d'un lot avec un autre de même niveau ou d'un niveau inférieur ou supérieur est possible mais à la condition que cette réunion soit autorisée par la SOCIETE constructeur jusqu'à agréation définitive des parties communes et, après ce terme, par l'Assemblée générale des copropriétaires intéressés, pour autant que l'état des constructions le permette et que tous frais de réunion, en ce compris les frais et honoraires des architecte et ingénieur à désigner par la société constructeur ou l'Assemblée générale, soient supportés exclusivement par le propriétaire des biens réunis à qui incombera également la responsabilité des travaux et de leurs suites.

Il est précisé que de telles réunions ne seront autorisées que si les biens à réunir appartiennent au même propriétaire.

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

F.- REUNION DES PARTIES COMMUNES.

Si dans l'avenir, le programme de construction de la SOCIETE venait à comporter l'édification d'immeubles joignant l'une ou l'autre Résidence, la dite SOCIETE aurait le droit tant pour elle-même que pour ses ayants-cause, de faire communiquer entre elles, telles parties communes, de manière à en faire un usage commun ; la SOCIETE déterminera dans ce cas, la répartition entre tous les usagers, des charges d'entretien et de réparation de ces parties d'usage commun.

G.- EDIFICATIONS D'ETAGES SUPPLEMENTAIRES.
MODIFICATIONS AUX PLANS.

I - La SOCIETE se réserve, jusqu'à réception définitive des parties communes, si la Ville de Liège y donnait son autorisation, d'augmenter le nombre des étages de chacune des Résidences en observant les prescriptions qui seraient imposées à

tuera le titre d'acquisition du futur propriétaire.

4/ La construction de l'ensemble est régie par les cahiers contenant l'état descriptif des parties privatives et des matériaux à employer, la description générale des travaux et la description des parties communes, dressé par Monsieur l'Architecte THYS prénommé.

5/ La SOCIETE pourra, de plein droit, jusqu'à l'agréation définitive des parties communes: modifier la consistance, la superficie et l'emplacement des parties communes ou créer de nouvelles parties et/ou installations communes ; créer ou supprimer des communications entre parties communes ou privatives ; décider de l'affectation ou de la non-affectation de services ou d'appareillages communs à des parties privatives.

De même, la SOCIETE aura le droit, en cours de construction, d'apporter les changements qu'elle jugera nécessaires ou utiles aux matériaux et accessoires primitivement prévus, à condition de les remplacer par d'autres de qualité égale ou supérieure et de valeur esthétique équivalente ; la SOCIETE garantit, dès maintenant dans ces éventualités, que ces modifications ne diminueront en rien la solidité et la résistance des immeubles et de leurs équipements.

Enfin, la SOCIETE se réserve le droit, jusqu'à l'agréation définitive des parties communes, d'apporter toutes modifications aux façades et aux accès extérieurs par les façades ou à la toiture et de créer des communications extérieures avec les immeubles joignants, pour autant que ces ouvrages soient justifiés par la SOCIETE constructeur ou lui soient imposés par les autorités compétentes, le tout dans le cadre des mesures de prévention, de protection ou d'évacuation en cas d'incendie, de force majeure, de faits de guerre ou autres sinistres.

Si besoin est, les modifications aux plans primitifs et aux dispositions du présent ACTE DE BASE résultant du présent article seront constatées par un acte authentique à réaliser aux frais de la SOCIETE et à l'intervention des propriétaires intéressés.

été privée, étant :

Les quatres garages numérotés I6-I7-I8 et I9, d'une superficie respective approximative de douze mètres carrés cinquante décimètres carrés, avec leur revêtement du sol et leurs portes ou volets de fermeture.

Section III - AU NIVEAU DE LA TOITURE DES GARAGES :

- Des parties communes propres au groupe GARAGES, étant la toiture avec sa couverture et ses garnitures.

D.- REMARQUES ET DISPOSITIONS DIVERSES.

I/ Les superficies des lots ci-avant exprimées sont calculées d'axe en axe des murs mitoyens. Elles pourront subir des modifications ne dépassant pas deux pour cent.

2/ En principe dans chacune des Résidences, une cave sera rattachée à chacun des lots mais la SOCIETE se réserve le droit de ne pas en attribuer à certains ou d'en attribuer plusieurs au même lot ou d'en attribuer un certain nombre pour les besoins communs. Aucune quotité particulière dans la copropriété n'est attribuée aux caves privatives qui dépendent du lot auquel elles sont rattachées et dont elles font partie intégrante. En conséquence, l'affectation de plusieurs caves ou la non-affectation de cave à un lot ne modifie en rien les quotités en copropriété attachées à celui-ci.

3/ Il est fait observer que dans chacune des Résidences, les compositions prévues ci-dessus sont celles des lots de type normal, c'est-à-dire celles qui sont prévues théoriquement par la SOCIETE constructrice, sous réserve des modifications à la consistance des lots qui seront apportées au fur et à mesure des ventes, pour répondre aux convenances des amateurs qui se présenteront.

En conséquence, la composition des lots avec les quotités y afférentes dans les parties communes générales, ne se trouvera définitivement fixée que par l'acte authentique qui consti-

terrasses-toitures accessibles par le living et la cuisine et ayant une superficie approximative de cinquante mètres carrés, outre cinquante mètres carrés environ de terrasses-toitures.

SECTION V : AU NIVEAU DE LA TOITURE :

- des parties communes propres à la Résidence :

La toiture proprement dite avec son ossature et son isolation ; les souches des cheminées et des aéras; les éventuelles antennes de réception de radio et de télévision.

C.- GROUPE DES GARAGES INTERMEDIAIRES.

Section I - AU NIVEAU DU SOUS-SOL :

I°)Des parties communes propres au groupe garages, étant :

L'ossature de l'aire de manoeuvres des garages ; les gros murs (fondations et ossatures des garages) ; les conduits de fumées ; l'installation d'eau et l'installation d'électricité afférentes aux garages.

2°)Des parties communes générales à tout le complexe : étant :

Le tank à mazout enterré sous l'aire de manoeuvres des garages ; les canalisations d'égoûts, du gaz et de l'électricité ainsi que de la chaufferie (eau et mazout) .

3°)Les lots suivants destinés à la propriété privée, étant :

Les quatre garages numérotés 3-4-5 et 6 d'une superficie respective approximative de douze mètres carrés cinquante décimètres carrés avec leur revêtement du sol, leurs portes ou volets de fermeture.

Section II - AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE :

I)Des parties communes propres au groupe GARAGES, étant identiques à celles du niveau du sous-sol.

2)Les lots suivants destinés à la propri-

carrés.

b) appartement de type B : hall d'entrée avec placard, dégagement-vestiaire contenant deux armoires et water closed ; en façade vers le quai : un living avec loggia et une cuisine équipée avec débarras, vide-poubelle et terrasse accessible en façade ; vers l'arrière, un dégagement avec placard, une salle de bains montée et deux chambres à coucher numérotées I et 2, la chambre numéro 2 ayant une terrasse accessible ; le dit appartement ayant une superficie approximative, gaines et terrasses comprises, de cent et cinq mètres carrés.

SECTION IV : AU NIVEAU DU NEUVIEME ETAGE OU ETAGE TECHNIQUE : en retrait :

I°) Des parties communes propres à la Résidence, étant :

Le sas ou palier d'accès à l'ascenseur et à l'escalier ; l'escalier et la gaine de l'ascenseur ; le local technique avec la machinerie de l'ascenseur ainsi qu'un local avec vases d'expansion ; les gaines pour canalisations, conduits de fumées , chutes et aéras ; l'ossature des terrasses-toitures ; les potences pour déménagement ou emménagement.

2°) Les lots suivants destinés à la propriété privative :

a- un studio de type C, à droite en faisant face à la Résidence, dénommé C/9, comprenant :

- un living pourvu de deux armoires , une cuisine équipée et une salle de bain installée contenant un water closed ; le studio étant doté en façade avant et arrière de terrasses-toitures accessibles par la cuisine et le living et ayant une superficie approximative de cinquante mètres carrés, outre cinquante mètres carrés environ de terrasses-toitures ;

b- un studio de type D, à gauche en faisant face à la Résidence, dénommé D/9, comprenant :

- un living-room avec une petite armoire près de l'entrée et avec une armoire couvrant le fond du living ; une salle de bain installée contenant un water closed et une cuisine équipée ; le studio étant doté en façades avant et arrière de

nes pour canalisations, chutes, aéras et conduits de fumées.

2) Les lots suivants destinés à la propriété privée :

a) à front du quai de la Boverie :

- le garage numéroté 23 d'une superficie approximative de douze mètres carrés ainsi que le garage double numéroté 2I/22 d'une superficie approximative de vingt-six mètres carrés avec leurs portes ou volets de fermeture ;

b) en façade arrière :

- le garage numéroté 20 d'une superficie approximative de quatorze mètres carrés et le garage numéroté 24 d'une superficie approximative de douze mètres carrés, avec leurs portes ou volets de fermeture.

SECTION III : A CHACUN DES NIVEAUX I A 8 INCLUS :

I°) Des parties communes propres à la Résidence, étant :

Le palier d'accès à l'ascenseur et à l'escalier avec un sas à chaque extrémité le séparant des appartements ; l'escalier avec sas fermé par une porte ; la gaine de l'ascenseur ; les gaines pour canalisations et conduits de fumée ; les chutes et aéras.

2°) Les lots suivants, destinés à la propriété privée, étant, par niveau, deux appartements de type A (à gauche en faisant face à la Résidence) et de type B (à droite en faisant face à la Résidence) , dénommés suivant l'étage A/I à A/8 et B/I à B/8 et composés de la manière suivante :

a) appartement de type A : hall d'entrée avec dégagement-vestiaire contenant deux armoires et water closed ; en façade vers le quai ; un living avec loggia et une cuisine équipée avec petit office contenant une armoire, vide-poubelle et terrasse accessible en façade ; vers l'arrière, un dégagement, une salle de bain montée et deux chambres à coucher numérotées I et 2, la chambre numéro I ayant une terrasse accessible ; le dit appartement ayant une superficie approximative, gaines et terrasses comprises, de cent et cinq mètres

La toiture proprement dite avec son ossature et son isolation ; les souches des cheminées et dés aéras ; les éventuelles antennes de réception de radio et de télévision.

B.- RESIDENCE MARIANNE (à front du quai de la Boverie).

SECTION I : AU NIVEAU DU SOUS-SOL :

I/ Des parties communes propres, étant :

Un local devant contenir les compteurs à gaz et à eau ; les deux locaux vide-poubelles avec trémies à ordures ; la cage d'ascenseur avec sa cabine ; l'escalier avec sa cage ; les soupiraux destinés à la ventilation ; tous les accès, sas et dégagements ; la rampe d'accès vers l'entrée des garages au quai de la Boverie ; les chutes et conduits de fumée ou autres avec trapillons et accessoires.

2/ Des parties privatives, étant :

a) Les dix-huit caves privatives numérotées de I à I8 avec leur porte, destinées en principe à être rattachées aux appartements et studios ;

b) Deux lots étant le garage numéroté I d'une superficie approximative de treize mètres carrés et le garage numéroté 2 d'une superficie approximative de quatorze mètres carrés avec leurs portes ou volets de fermeture ; ces garages ayant accès au quai de la Boverie, par l'aire des manoeuvres du groupe "GARAGES" et la rampe ascendante.

SECTION II : AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE :

I) Des parties communes propres à la Résidence, étant :

Le porche d'entrée, côté quai ; le hall d'entrée avec les parlophones et boites à lettres ; un dégagement avec palier d'accès à l'ascenseur, et à l'escalier ; l'escalier avec sas fermé par une porte ; une remise à matériel contenant les compteurs à électricité avec accès à l'escalier vers le sous-sol ; le porche d'entrée des garages avec rampes vers l'aire de manoeuvres en sous-sol et vers l'aire de manoeuvres du rez-de-chaussée ; les gai-

2/ Les lots suivants destinés à la propriété privée :

SOIT : un appartement de type D, dénommé D/II, comprenant :

- un hall d'entrée avec armoire-vestiaire ; un living avec coin de feu et coin à déjeuner et ayant façade tant vers le quai que vers l'arrière ; un dégagement de nuit avec lavatory (water closed et lavabo) ; une cuisine équipée en façade arrière ; une chambre à coucher numérotée I en façade vers le quai avec salle de bain installée attenante ; une chambre à coucher numérotée 2 en façade arrière avec salle de bain installée attenante ; le dit appartement étant pourvu de vastes terrasses à l'avant et à l'arrière, accessibles par le living et par les chambres à coucher et ayant une superficie approximative de cent et cinq mètres carrés, gaines comprises outre cent et cinq mètres carrés environ pour les deux terrasses.

SOIT : un appartement dénommé E/II et un studio dénommé F/II et composés de la manière suivante :

a) appartement E/II : hall d'entrée avec armoire-vestiaire ; living en façade vers le quai avec grande terrasse accessible ; une cuisine équipée en façade arrière avec grande terrasse accessible ; un water closed, une salle de bain installée et une chambre à coucher en façade arrière ; le dit appartement ayant une superficie approximative de soixante-quatre mètres carrés, gaines comprises, outre soixante-sept mètres carrés environ pour les deux terrasses ;

b) studio F/II : hall d'entrée avec armoire-vestiaire ; un living en façade vers le quai avec coin de feu et terrasse accessible ; une salle de bain installée contenant un water closed et une cuisine équipée avec terrasse accessible, toutes deux en façade arrière ; le dit studio ayant une superficie approximative de quarante mètres carrés, gaines comprises, outre trente-sept mètres carrés environ pour les deux terrasses.

Section V : AU NIVEAU DE LA TOITURE :

- des parties communes propres à la Résidence :

proximative de deux cent cinquante-huit mètres carrés, gaines et terrasses comprises.

SOIT : à chaque niveau, un appartement de type B, dénommé suivant l'étage B/I à B/IO et un appartement de type C, dénommé suivant l'étage C/I à C/IO et composés de la manière suivante :

a) appartement de type B : un hall d' entrée et un dégagement avec vestiaire, armoire et water closed avec lavabo ; en façade vers le quai : une cuisine équipée avec vide-poubelle et coin à déjeuner avec terrasse accessible, un living avec coin de feu et coursive ; au centre : un dégagement de nuit avec armoire et une salle de bain montée (contenant un water closed) ; en façade arrière : trois chambres à coucher dont une donnant accès à la terrasse extérieure arrière contenant une armoire-débarras et la chambre numérotée 3 avec grand placard ; l'appartement de ce type ayant une superficie approximative de cent quarante-cinq mètres carrés, gaines et terrasses comprises ;

b) appartement de type C : un hall d' entrée et un dégagement contenant une armoire et un water closed avec lavabo ; en façade vers le quai : un living et une cuisine équipée avec vide-poubelle et terrasse accessible ; au centre, une salle de bain installée donnant sur un dégagement de nuit ; en façade arrière, deux chambres à coucher numérotées I et 2 dont une donnant accès à la terrasse extérieure arrière contenant une armoire-débarras et accessible par les deux chambres ; l'appartement de ce type ayant une superficie approximative de cent treize mètres carrés, gaines et terrasses comprises.

Section IV : AU NIVEAU DU ONZIEME ETAGE OU ETAGE TECHNIQUE (en retrait):

I/ Des parties communes propres à la Résidence, étant :

Le palier d'accès à l'ascenseur et à l' escalier ; l'escalier et la gaine de l'ascenseur ; le local technique avec la machinerie de l'ascenseur, les vases d'expansion ; les gaines pour canalisations, conduits de fumées, chutes et aéras ; l' ossature des terrasses-toitures et les potences pour déménagement ou emménagement. Dans la seconde éventualité ci-après précisée, les halls privés seront séparés par un sas.

c) en façade postérieure : trois garages numérotés 25, 26 et 27 avec leur porte ou volet de fermeture, et ayant des superficies respectives d' environ seize mètres carrés, quatorze mètres carrés et quinze mètres carrés soixante décimètres carrés.

Section III : AU NIVEAU DES ETAGES I A IO INCLUS :

I/ Des parties communes propres à la Résidence, étant :

à chacun des niveaux :

Le dégagement d'accès à l'ascenseur et à l'escalier avec, à chaque extrémité, un sas le séparant des entrées du ou des lots ; l'escalier avec sas fermé par une porte et la gaine de l'ascenseur ; les gaines pour canalisations et conduits de fumées, les chutes et aéras.

2/ Les lots suivants destinés à la propriété privée :

SOIT : Un appartement de type A couvrant tout le niveau et dénommé suivant l'étage A/I à A/ IO et comprenant :

- un hall d'entrée et un dégagement avec vestiaire, armoire et water closed avec lavabo ; en façade principale vers le quai : un bureau avec terrasse accessible et vide-poubelles, un grand living avec coin de feu et salle à manger et coursive, une cuisine équipée avec vide-poubelles et terrasse accessible, et étant prolongée par un office avec grand placard mural ; au centre : une entrée de service avec water closed et dégagement vers l' office et une salle de bain derrière l'office ; en façade postérieure : un dégagement de nuit avec armoire desservant les chambres à coucher, la chambre numéro I avec salle de bain montée (contenant un water closed) y attenant et terrasse accessible contenant une armoire-débarras, la chambre numéro 2 avec armoire, les chambres numéros 3 et 4 avec une terrasse accessible par les deux chambres et contenant une armoire-débarras ; l'appartement de ce type ayant une superficie ap-

I/ Des parties communes propres à la Résidence, étant :

L'entrée côté quai ; le hall d'entrée avec parlophone et boites à lettres ; le hall intérieur donnant accès à l'ascenseur, à la cage d'escalier et à la conciergerie ; un dégagement avec escalier et accès à la cour d'aire de manoeuvres des garages supérieurs ; un local destiné à recevoir les voitures d'enfants et un local dénommé " remise" ; l'escalier avec sas fermé par une porte et la gaine de l'ascenseur ; les gaines pour canalisations, chutes, aéras et conduits de fumées.

2/ Des parties communes générales à l'ensemble, étant :

Les locaux de la conciergerie comprenant : un hall avec armoire ; une salle de bain équipée comprenant un water closed ; un living-room; une cuisine équipée et une courette.

3/ Les lots suivants destinés à la propriété privée :

a) à gauche de l'entrée de la Résidence : le garage numéroté II d'une superficie d'environ dix-huit mètres carrés cinquante décimètres carrés avec sa porte ou volet de fermeture.

b) à droite de l'entrée de la Résidence : trois ou quatre garages numérotés I2, I3 et I4/I5, avec leur porte ou volet de fermeture et ayant des superficies respectives d'environ quinze mètres carrés soixante décimètres carrés, seize mètres carrés et vingt-huit mètres carrés cinquante décimètres carrés.

Remarque : Le constructeur se réserve le droit de transformer tout ou partie de ces trois derniers garages en bureaux à aménager suivant les besoins de l'acquéreur et pouvant comprendre une entrée privée ; des locaux à usage de bureaux, avec armoires ; salle d'attente ; water-closed et lavabo ; d'une superficie d'environ soixante-cinq mètres carrés.

Churchill).

Section I : EN SOUS-SOL :

I.- Des parties communes propres, étant :

Un local devant contenir les compteurs à gaz et à eau ; un local devant contenir les compteurs à électricité ; les deux locaux vide-poubelles avec l'arrivée des trémies à ordures ; la cage d'ascenseur avec sa cabine ; l'escalier avec sa cage ; les soupiraux destinés à la ventilation ; tous les accès, sas et dégagements, escaliers et porte d'accès aux garages et à l'aire de manoeuvres des voitures en sous-sol ; les chutes et conduits de fumée ou autres avec trapillons et accessoires.

2.- Des parties communes générales, à tout l'immeuble, étant :

Le local devant contenir la cabine à haute tension au service des deux Résidences et des garages ; le local chaufferie avec son installation, ses deux chaudières et son boëler au service des deux Résidences ; les canalisations d'égoûts et les canalisations électriques et les canalisations d'eau (notamment pour la chaufferie) et de mazout communes à tout l'ensemble.

3.- Des parties privatives, étant :

a) Les vingt caves numérotées I à 20 avec leur porte, destinées en principe à être rattachées aux appartements, studios et bureaux ; la cave numéro I7 étant accessible par le local contenant les compteurs à eau et à gaz.

b) Trois lots étant les trois garages se trouvant à l'arrière de la Résidence ayant accès depuis le quai de la Boverie par le sous-sol et la rampe du parking :

- le garage numéroté 7 d'une superficie d'environ quinze mètres carrés cinquante décimètres carrés avec sa porte ou volet.
- le garage numéroté 8 d'une superficie d'environ quatorze mètres carrés avec sa porte ou volet.
- le garage numéroté 9 d'une superficie d'environ seize mètres carrés cinquante décimètres carrés avec sa porte ou volet.

Section II : AU NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSEE :

- du sous-sol des garages intermédiaires ;
- du sous-sol Résidence MARIANNE ;
- du rez-de-chaussée Résidence CANTERBURY ;
- du niveau rez-de-chaussée des garages intermédiaires ;
- du niveau rez-de-chaussée de la Résidence MARIANNE ;
- de l'étage-type (appartements à quatre chambres) de la Résidence CANTERBURY ;
- de l'étage-type (deux appartements à deux chambres) de la Résidence MARIANNE ;
- de l'étage variante de la Résidence CANTERBURY (un appartement à trois chambres et un appartement à deux chambres) ;
- de l'appartement à deux chambres de l'étage technique de la Résidence CANTERBURY ;
- de l'étage technique de la Résidence MARIANNE : comportant notamment deux studios ;
- de l'étage technique du onzième étage de la Résidence CANTERBURY variante comprenant notamment un appartement et un studio ;
- du rez-de-chaussée de la Résidence CANTERBURY : variante bureaux en lieu et place des garages I2, I3 et I4/I5 ;
- d'implantation et de situation.

b) la feuille datée du sept juin mil neuf cent soixante-neuf, comprenant les plans suivants :

- des façades avant et arrière de la Résidence MARIANNE ;
- des coupes Résidences et garages.

PARAGRAPHE B.

DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE.

Il résulte des plans ci-annexés que l'ensemble immobilier constitué de trois entités dénommées :

A - Résidence CANTERBURY, à front du quai Churchill;
B - Résidence MARIANNE, à front du quai de la Boverie ;
C - Groupe GARAGES situés dans une partie de l'espace séparant les deux Résidences et avec accès par le quai de la Boverie.

Le tout faisant l'objet de la description ci-après :

A.- RESIDENCE CANTERBURY (à front du quai