

1.0

ANNEXE à l'ACTE DE BASE

de la

RESIDENCE NEVADA

édifiée par la Société Anonyme S O L I C O
à LIEGE, Quai Saint Léonard.

AD. DETIENNE

NOTAIRE

=====

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

CHAPITRE I

EXPOSE GENERAL

ARTICLE UN.- Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577bis, paragraphe un du Code Civil, la Société Anonyme SOCIETE LIEGEOISE DE CONSTRUCTION, SOLICO, ayant son siège à LIEGE, a établi ainsi qu'il suit le statut de la RESIDENCE NEVADA, réglant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien, éventuellement la reconstruction de l'immeuble et la destination des locaux.

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

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

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

CHAPITRE II

STATUT DE LA RESIDENCE

COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE

ARTICLE QUATRE.- La RESIDENCE NEVADA sise à LIEGE quai Saint Léonard, comporte :

- a) un niveau en sous-sol, à destination de caves privées,
- b) un rez-de-chaussée comprenant :



Un appartement commercial situé côté gauche face à l'immeuble et un local commercial sis côté droit face à l'immeuble.

Ces appartement et local peuvent être affectés à des bureaux ou à l'exercice de professions libérales.

c) douze étages comprenant chacun deux appartements résidentiels, type A côté droit et type B côté gauche face à l'immeuble.

Les appartements des étages sont réservés à la résidence privée.

ARTICLE CINQ.- La RESIDENCE NEVADA comporte des parties privatives dont chaque acquéreur aura la propriété exclusive et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction.

Les parties privatives sont dénommées, appartement et local du rez-de-chaussée, appartements résidentiels des étages.

ARTICLE SIX.- Tous les copropriétaires de la RESIDENCE NEVADA se cèdent mutuellement et réciproquement le droit d'accession immobilière pour donner à la division de l'immeuble sa base légale.

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

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

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

1) Les ouvrages exécutés sur le terrain tels que : les fondations, l'ossature du bâtiment, les gros murs de façade, des pignons et de refend, les toitures, le hall d'entrée, les accès aux cages d'escaliers et d'ascenseur, les dites cages, les parlophones et sonneries, les ornements extérieurs des façades, les canalisations principales d'eau d'électricité, les gaines de ces canalisations, les décharges des eaux pluviales et ménagères, les chutes des W.C.,



les gaines de cheminées, les gaines à ordures, le local vide-poubelles, les cages d'aération, la conciergerie et tous les locaux d'usage général.

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

3) Les locaux du chauffage central avec leurs installations.

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

~~RESERVE : L'acte de base auquel est annexé le présent règlement de copropriété a réservé à la Société Anonyme SOLICO, la mitoyenneté des murs pignons de la Résidence.~~

ARTICLE HUIT.- Les parties communes à l'ensemble de l'immeuble, en ce compris le terrain lui servant d'assise, divisées en 10.000/10.000èmes sont réparties comme visé ci-après, entre l'appartement et le local du rez-de-chaussée et les appartements résidentiels des étages.

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

ARTICLE NEUF.- Tableau des QUOTITES afférentes à chaque propriété privative dans les parties et choses communes à l'ensemble de la Résidence.

| | | |
|----------------------------------------------------------------------------|---|------------------------|
| Appartement commercial du rez-de-chaussée, côté gauche face à l'immeuble : | : | 284/10.000es |
| Local commercial du rez-de-chaussée côté droit face à l'immeuble: | : | 140/10.000es |
| Chacun des appartements type : | : | |
| A, côté droit face à l'immeuble : | : | |
| 414/10.000es. ensemble : | : | 4.968/10.000es |
| Chacun des appartements type : | : | |
| B, côté gauche face à l'immeuble : | : | |
| 384/10.000es. ensemble : | : | <u>4.603/10.000es.</u> |
| TOTAL : DIX MILLE/ DIX MIL- | : | 10.000/10.000es. |
| -LIÈRES. | : | ===== |

STIPULATIONS SPECIALES.

1/ Les quotités de chaque propriété privative dans la copropriété, prévues à l'article neuf ci-dessus sont celles des propriétés normales, c'est-à-dire, celles qui sont prévues théoriquement, sous réserve des modifications apportées au fur et à mesure des ventes pour répondre aux convenances des amateurs, de telle manière que la quotité afférente à chaque propriété privative ne se trouvera définitivement fixée que par l'acte authentique qui constituera le titre d'acquisition des futurs propriétaires.

2/ L'Architecte de l'immeuble pourra apporter en cours de construction, les changements qu'il jugerait utiles et nécessaires.

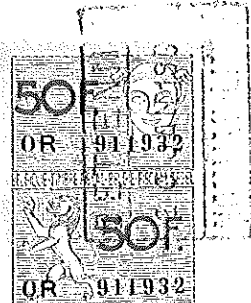
Il pourra, si nécessité absolue s'en faisait sentir ou si demande expresse en était faite par la Société constructeur, modifier la composition et la disposition des étages. En ces cas, les quotités afférentes à chaque propriété privative dans les choses et parties communes seront révisées par le Notaire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

RAPPEL DE STIPULATIONS SPECIALES A L'ACTE DE BASE

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

La Société comparante fait ici observer, que sur le terrain susdécrit qui reste sa propriété et qui ne sert pas d'assise à la RESIDENCE NEVADA, elle a entrepris la construction de deux Résidences dénommées RESIDENCE MARENGO et RESIDENCE FLORIDE, cette dernière joignant la présente Résidence et d'un complexe de quarante-sept garages couvrant le terrain de fond non utilisé pour l'édification des Résidences et auquel complexe on accèdera par la rue Marengo.

Bien que les trois Résidences et le complexe de garages dont question soient nettement séparés les uns des autres, la Société comparante se réserve dès à présent le droit, tant pour elle que pour ses ayants-cause, de faire communiquer entre elles, telles parties communes, de manière



5.-

-re à en faire un usage commun : Elle déterminera dans ce cas, la répartition entre tous les usagers, des charges d'entretien et de réparation de ces parties d'usage commun.

REUNION D'APPARTEMENTS

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

Il en est de même de la réunion de deux appartements contigus et de la réunion d'un appartement de la Résidence avec l'appartement contigu de la Résidence voisine dite RESIDENCE FLORIDE, située à droite de la présente Résidence.

Ces réunions ne pourront être envisagées que pour autant que les appartements à réunir appartiennent au même propriétaire et que l'état des constructions les permettent.

Elles se feront sur avis favorable de l'Architecte de l'immeuble et du constructeur, suivant les directives de l'architecte et aux frais exclusifs du propriétaire intéressé.

REDUCTION EVENTUELLE DU NOMBRE DES ETAGES

Au cas où les Services compétents de la Ville de LIEGE imposeraient une réduction du nombre des étages actuellement prévu, il est stipulé dès à présent et pour lors :

A/ que les quotités afférentes à chaque propriété privée dans la copropriété de la Résidence, telles qu'elles sont déterminées ci-après, seraient modifiées de même que la contribution aux charges communes afférentes à chacune de ces propriétés.

B/ que la réduction du nombre d'étages, actuellement prévu, ne modifiera pas, en tout cas, la division en 10.000/10.000èmes des parties communes à l'ensemble de la Résidence : Elle entrainera seulement une modification par voie d'augmentation, des quotités afférentes à chaque propriété privée dans la copropriété augmentation que la Société Anonyme SOLICO se réserve exclusivement le droit de fixer.

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

D/ que les copropriétaires devront apporter leur concours à cet acte, si ce concours était nécessaire ou leur était demandé et, qu'en tout état de cause, la modification survenue au nombre d'étages et aux quotités en copropriété de chaque propriété privative, n'entraînera pas une modification quelconque, soit en plus, soit en moins des prix payés par les copropriétaires lors de leurs acquisitions.

DISPOSITIONS PARTICULIERES
AUX APPARTEMENTS DU REZ-DE-CHAUSSEE

1/ Les appartements du rez-de-chaussée, pour autant qu'ils soient contigus pourront être réunis pour former un appartement unique.

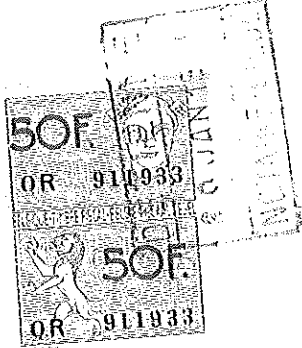
Le local sis côté droit pourra être réuni avec l'appartement commercial contigu de la RESIDENCE FLORIDE qui joint la RESIDENCE NEVADA, étant expressément stipulé dès à présent et pour ce cas de réunion, que celle-ci se fera sous les directives et suivant les plans de l'Architecte de l'immeuble et aux frais du propriétaire intéressé.

2/ Les propriétaires de quotités privatives ~~et appartements~~ du rez-de-chaussée pourront les affecter à des bureaux ou à l'exercice de professions libérales et modifier par voie de conséquence la disposition des vitrines et portes vitrées actuellement prévues, suivant plan et directives de l'architecte de l'immeuble et, bien entendu à leurs frais exclusifs.

La modification des vitrines et portes d'entrée de ces locaux devra toutefois être approuvée par la Société comparante et par l'Architecte de l'immeuble.

3/ Le local et l'appartement du rez-de-chaussée s'ils sont affectés à des fins commerciales, sont destinés à des commerces de luxe.

En vue de maintenir ce caractère aux magasins



à établir, il est stipulé que sont prohibés dès à présent et définitivement, tous commerces quelconques susceptibles de répandre des odeurs désagréables ou qui seraient incompatibles avec le caractère de bonne tenue et bel aspect que la Société comparante entend réserver aux locaux et appartements du rez-de-chaussée.

La gérance pourra toujours proscrire l'exercice de commerce qu'elle estimerait nuire à ce caractère. A cette fin le genre de commerce à exercer dans les propriétés privatives du rez-de-chaussée sera soumis à son approbation préalable et elle restera seule juge de la décision à prendre.

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

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

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

ARTICLE ONZE. - Chaque propriété privative comprend les parties constitutives de l'appartement ou du local à l'exclusion des parties communes et notamment :

Les planchers, parquets et revêtements, les portes, toutes les canalisations intérieures avec leurs compteurs, les installations sanitaires, d'éclairage et de chauffage, leur appareillage et leurs conduites, les placards, armoires, penderies, les plafonnages des plafonds avec leur décoration, les parties vitrées des portes intérieures, des fenêtres intérieures et des chambres, les vitrines et portes d'entrée, et en résumé, tout ce qui forme l'intérieur des appartements et est à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou occupants.

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

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

OBSERVATION : La Société comparante fait observer en ce qui concerne les caves visées au présent article, qu'elle se réserve le droit de ne pas attribuer de cave à certains appartements, ou d'en attribuer plusieurs au même appartement ou d'en réserver un certain nombre pour des besoins communs. L'affectation de plusieurs caves à un même appartement ou l'absence d'affectation de caves à un appartement ne modifie en rien la quotité en copropriété de l'appartement privé de caves ou doté de plusieurs caves.

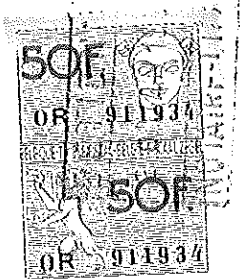
ARTICLE TREIZE,- Les toits de l'immeuble sont choses communes.

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

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

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

ARTICLE QUINZE.- Les travaux de modifications aux choses communes de l'immeuble ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des proprié-



-taires statuant à la majorité des trois quarts des voix et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble. Le coût des travaux et les honoraires de l'architecte seront à la charge des propriétaires qui font exécuter les travaux.

Pendant le cours de la construction et jusqu'à l'occupation complète de l'immeuble, les décisions à prendre en vertu des articles 14 et 15, appartiennent exclusivement au constructeur.

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

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

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

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

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

SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

ARTICLE DIX-NEUF.- La RESIDENCE NEVADA dispose d'une conciergerie .

La conciergerie de la présente Résidence assume également le service de conciergerie de la RESIDENCE FLORIDE, joignant la présente Résidence.

A ce sujet il est stipulé, comme il a été d'ailleurs stipulé dans l'acte de base de la RESIDENCE FLORIDE

dressé par le Notaire DETIENNE, le 2 août 1960 que les copropriétaires de cette dernière Résidence, interviendront dans les charges de la conciergerie de la RESIDENCE NEVADA qui assumera le service, dans les mêmes proportions que les copropriétaires de la RESIDENCE NEVADA.

Ces charges seront donc supportées par les propriétaires des appartements d'étage des deux immeubles, chaque propriété privative intervenant pour une part égale : Quant aux propriétaires des deux appartements du rez-de-chaussée de la RESIDENCE FLORIDE et de l'appartement du rez-de-chaussée de la présente Résidence, leur part d'intervention sera, pour chacun d'eux, du quart de celle d'un appartement résidentiel.

Le local du rez-de-chaussée de la RESIDENCE NEVADA, n'intervient pas dans les charges de la conciergerie.

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

Jusqu'à l'expiration de la première année qui suit celles endéans laquelle aura lieu l'achèvement de la Résidence, la Société Anonyme SOLICO exercera la gérance de celle-ci.

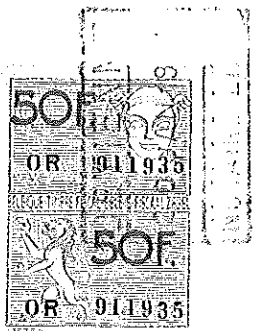
Ensuite, l'assemblée générale des copropriétaires procédera à la nomination d'un gérant.

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

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

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

ARTICLE VINGT-DEUX. - La première assemblée générale nommera un syndic ou mandataire chargé de procéder dans les six mois au plus tard à la réception définitive



des parties communes contradictoirement avec l'Architecte de l'immeuble qui en dressera le constat et avec le constructeur : A défaut de quoi, la réception définitive sera censée de plein droit avoir été effectuée.

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

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

Les convocations sont faites dix jours au moins et quinze jours au plus à l'avance par lettre recommandée ou sont remises par le concierge contre état émargé par les propriétaires.

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

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque. Tous les points à l'ordre du jour sont mentionnés dans la convocation.

Ces points ne pourront viser que ce qui concerne la copropriété : Tout ce qui concerne les propriétés privées doit faire l'objet de discussions directes entre le propriétaire, l'architecte de l'immeuble et la Société constructeur.

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

ARTICLE VINGT-QUATRE.- L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires.

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

-nées par les mandants.

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

A l'exception du gérant, nul ne peut représenter un propriétaire, s'il n'est pas lui-même propriétaire ou s'il n'est pas investi par un propriétaire de la gestion de son appartement en vertu d'un mandat régulier et écrit. Les locataires pourront de même représenter leurs propriétaires, par mandat régulier et écrit.

Le mandat devra être remis au gérant la veille de l'assemblée au plus tard et stipuler expressément s'il est général ou ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il déterminera. A défaut de cette stipulation, le mandat sera réputé inexistant vis à vis des autres copropriétaires.

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

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

ARTICLE VINGT-CINQ. - L'assemblée désigne son président à la majorité des voix et ce, pour le terme qu'elle détermine.

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

Le gérant peut être élu président ou assesseur.



ARTICLE VINGT-SIX.- Le Bureau est composé du Président assisté de deux assesseurs désignés par l'assemblée et à défaut, des deux propriétaires les plus âgés.

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

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

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

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

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

En cas de parité de voix, celle du président est prépondérante.

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

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

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

ARTICLE TRENTE ET UN.- Les comptes de gestion du

gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale, ordinaire.

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

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

CHARGES COMMUNES

REPARTITION DES CHARGES ET DES RECETTES COMMUNES

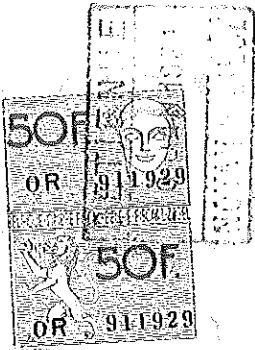
ARTICLE TRENTE-TROIS.- Les dépenses communes à l'ensemble de l'immeuble se répartissent en principe et sauf les exceptions prévues ci-après, entre les copropriétaires, proportionnellement au nombre de dix-millièmes que chacun possède dans la copropriété.

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

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

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

ARTICLE TRENTE-QUATRE^{bis}.- REPARTITION DES FRAIS DE CHAUFFAGE.-



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

Ces achats sont faits par la Gérance, ainsi que les paiements en résultant.

La Gérance répartit le montant de ces achats comme suit :

A/ 30 % au prorata de la superficie, terrasses non comprises de chaque appartement, suivant indication de l'Architecte.

Ces 30 % se justifient comme suit :

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

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

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

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

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

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

Pendant la période de chauffage et notamment pendant les périodes d'hiver et de froid, les occupants devront veiller à maintenir dans les locaux, une température normale et maintenir, en conséquence, suffisamment de radiateurs ouverts.

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

visées au présent règlement.

ARTICLE TRENTE-SIX.- Sont rangées, les énumérations qui suivent n'étant qu'énonciatives et non limitatives, dans les dépenses communes à l'ensemble de l'immeuble et supportées par les copropriétaires proportionnellement à leur part dans le bien commun fixée à l'article neuf, compte tenu cependant des dispositions de l'article dix-neuf relatives à la répartition des charges de la conciergerie et de l'article trente-quatre^{bis} relatives à la répartition des frais de chauffage :

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

2) Les frais d'administration et de gérance, les frais d'assurance de l'immeuble et les charges de la conciergerie, ces dernières dans la mesure stipulée à l'article dix-neuf.

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

4) Les charges d'éclairage et d'entretien des escaliers, cages d'escaliers, paliers d'accès et dégagements y compris le hall d'accès, les dépenses de fonctionnement, d'entretien, de réparations et d'assurance de l'ascenseur étant fait observer que l'appartement et le local du rez-de-chaussée n'interviennent pas dans la catégorie des dépenses reprises ci-dessus sous le présent alinéa 4.

5) Les consommations d'eau pour les parties communes.

6) Les frais d'entretien et de réparation des autres parties communes.

ARTICLE TRENTE-SEPT.- Les réparations et travaux seront répartis en trois catégories :

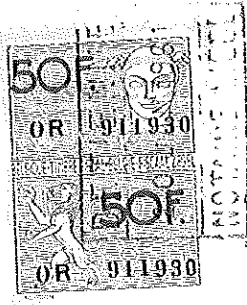
Réparations urgentes.

Réparations indispensables mais non urgentes.

Réparations et travaux non indispensables.

ARTICLE TRENTE-HUIT.- REPARATIONS URGENTES.

Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que celles nécessitées par les inondations, les crevaisons de conduites d'eau et de gaz, les



courts circuits, les canalisations d'électricité, les tuyauteries extérieures et gouttières, les dégâts de l'ascenseur, etc., le gérant aura pleins pouvoirs pour les faire exécuter sans en demander l'autorisation.

ARTICLE TRENTE-NEUF.- REPARATIONS INDISPENSABLES MAIS NON URGENTES.-

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

ARTICLE QUARANTE.- REPARATIONS ET TRAVAUX NON INDISPENSABLES MAIS ENTRAINANT UN AGREMENT OU UNE AMELIORATIONS QUELCONQUES.-

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

Ils ne pourront être décidés qu'à l'unanimité des copropriétaires. Si ces travaux et réparations ne s'appliquent qu'aux appartements d'habitation, l'unanimité des copropriétaires de ces appartements sera suffisante, les frais étant bien entendu supportés par eux seuls. De même si ces travaux et réparations ne s'appliquent qu'aux propriétaires des appartement et local du rez-de-chaussée, ces propriétaires supporteront les frais de ceux-ci.

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

ARTICLE QUARANTE ET UN.- Les copropriétaires devront donner accès par leurs propriétés, pour toutes réparations ou nettoyages des parties communes : ceci s'appliquera spécialement aux conduites et canalisations diverses communes traversant les locaux ou parties privées.

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

Tous les copropriétaires ou occupants devront supporter les échafaudages nécessaires pour la réfection

de la peinture ou le récrépiage des façades, la réparation des toitures, terrasses, etc...

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

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

ARTICLE QUARANTE-DEUX.- REPARTITION DES DEPENSES DU TELEPHONE.-

Les frais du téléphone commun, s'il en existe un pour la partie résidentielle, se répartiront en parts égales, entre les propriétaires d'appartements résidentiels, branchés au tableau de l'immeuble.

Chaque propriétaire d'appartements est libre de se relier, ou non, au tableau de l'immeuble ou directement au réseau général, en supportant lui-même les frais correspondants. Une prise de téléphone-Etat est prévue dans chaque appartement.

Dans le cas de l'installation d'un appareil du type taximètre, les communications individuelles se régleront immédiatement par les intéressés au prix fixé par le gérant. Les frais d'installation de l'appareil et autres frais que les communications rentrent dans les charges communes et sont supportés par tous les copropriétaires d'appartements proportionnellement à leurs parts dans les charges fixées à l'article trente-six.

ARTICLE QUARANTE-TROIS.- REPARTITION DES CHARGES D'IMPOTS.-

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

ARTICLE QUARANTE-QUATRE.- RESPONSABILITE CIVILE ET AUTRES CHARGES.-

La responsabilité du fait de l'immeuble (art. 1386 du Code Civil) et de façon générale toutes les charges d'immeuble seront supportées, compte tenu des dispositions des articles trente-trois à trente-six du présent règlement en ce qui concerne les charges, par tous les co-

-propriétaires proportionnellement à leur part dans le bien commun fixée à l'article neuf, pour autant évidemment qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient exercer contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaires. Les polices d'assurance seront d'ailleurs contractées ainsi qu'il est dit aux articles quarante-sept à cinquante-sept.

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

R E C E T T E S

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

ASSURANCE ET RECONSTRUCTION

ARTICLE QUARANTE-SEPT.- L'immeuble devra toujours être assuré régulièrement à une compagnie agréée par l'assemblée générale et pour les montants agréés par celle-ci. L'Assemblée générale sera tenue de respecter les premiers contrats souscrits pour le compte commun dès le commencement des travaux par la Société Anonyme SOLICO.

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

Le gérant devra faire, quant à l'assurance de la RESIDENCE NEVADA, toutes les diligences nécessaires, il acquittera les primes comme charges communes, remboursables dans la proportion de la part de chacun dans le bien commun (article neuf).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquis de ces travaux de reconstruction, le supplément se-

-ra à la charge des copropriétaires dans la proportion des quotes-parts de chacun dans le bien commun fixées à l'article neuf et exigible dans les trois mois, l'assemblée qui aura déterminé ce supplément. Les intérêts au taux légal courent de plein droit, à défaut de versement dans le dit délai.

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

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

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

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

ARTICLE CINQUANTE-QUATRE.-

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

-tion éventuelle.

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

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

A C C I D E N T S

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

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

Les primes seront payées par le gérant et supportées dans la proportion des quotes-parts de chacun des propriétaires de ces appartements dans les charges prévues à l'article trente-six, numéro 4.

ARTICLE CINQUANTE-SIX.- Une assurance sera également contractée et régulièrement maintenue en vigueur par les soins du gérant contre les accidents de travail pouvant survenir au concierge et à ses aides et, en général, à tout le personnel employé dans l'immeuble pour le compte commun des copropriétaires.

Une assurance sera également contractée et régulièrement maintenue en vigueur contre tout accident pouvant survenir dans les parties communes à un visiteur ou fournisseur quelconque. Elle sera contractée par tous les copropriétaires et fera partie des charges communes. Il sera également contracté une police d'assurance pour couvrir la responsabilité civile des copropriétaires envers les tiers (article 1382 et suivants du Code Civil), chacun des copropriétaires étant considéré comme tiers vis à vis

des autres copropriétaires à raison des accidents corporels ou matériels causés par le fait de l'immeuble.

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

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

ARTICLE QUARANTE-SEPT.- Les diverses assurances dont question dans la présente section seront contractées pour les durées à fixer par l'assemblée.

DESTINATION DES LOCAUX

ARTICLE CINQUANTE-HUIT.- A l'exception de l'appartement et du local du rez-de-chaussée dont la destination est ci-devant spécifiée, la partie résidentielle de l'immeuble est destinée à servir de " résidence privée " ce terme étant employé par opposition à " usage de bureaux " ou " locaux commerciaux " ou " ateliers ", lesquels comportent un mouvement public dans l'immeuble, ce que sa destination même cherche à éviter.

Il ne pourra jamais être toléré dans l'immeuble

1) aucun établissement insalubre, dangereux, incommode ou immoral;

2) aucun établissement industriel de quelque nature que ce soit;

3) aucun dépôt de marchandises, sauf dans les locaux commerciaux du rez-de-chaussée et seulement pour le stock et les marchandises inhérentes et nécessaires à l'exercice des commerces y exploités.

4) aucun établissement qui, par le bruit, l'odeur ou les émanations pourrait nuire aux voisins ou aux copropriétaires;

5) aucun moteur à l'intérieur des appartements d'habitation, autres que ceux destinés à l'usage ménager; aucun moteur dans les locaux du rez-de-chaussée autres que ceux nécessités par l'exercice des commerces ou professions y exploités : Tous ces moteurs devront être munis obligatoirement d'un dispositif antiparasites;

6) aucune pension de famille, aucune location professionnelle de meublés;

7) aucune réunion publique ou syndicale;

- 8) aucun débit de boissons;
- 9) aucun bureau de perception ou d'imposition, aucun consulat;
- 10) aucun institut de culture physique, de gymnastique;
- 11) aucun professorat de chant, d'instrument de musique ou de danse;
- 12) aucun salon de coiffure, institut de beauté, de massage ou similaire, sauf au rez-de-chaussée.

Ces exemples sont donnés à titre indicatif mais non limitatif.

Les médecins ne sont admis à exercer leur profession que dans les propriétés privées du rez-de-chaussée.

L'exercice de professions libérales est également autorisé dans les quotités privées du rez-de-chaussée.

Le présent règlement proscriit d'une manière définitive dans les locaux du rez-de-chaussée, l'exercice de commerces susceptibles de répandre des odeurs désagréables. Les propriétaires ou occupants de ces locaux du rez-de-chaussée auront en outre, l'obligation de maintenir ceux-ci dans un état de belle présentation et de propreté parfaites en vue de maintenir au complet son caractère d'immeuble de belle tenue.

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

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

Les dispositions de ce règlement d'ordre intérieur sont applicables, sauf clauses contraires, aux locaux du rez-de-chaussée.

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

SECTION I - ENTRETIEN

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

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

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

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

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

SECTION II - ASPECT

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

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

Il est interdit de sécher des linges soit aux fenêtres, soit aux terrasses et de laisser couler ou re-

-jaillir de l'eau sur les étages inférieurs.

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

Les propriétaires des appartement et local du rez-de-chaussée, ou leurs ayants-droit peuvent apposer à l'extérieur et à l'intérieur de leurs locaux ou en façade, des enseignes lumineuses ou autres pour autant qu'ils en aient été autorisés par les pouvoirs publics compétents ; Ces enseignes seront placées sur le panneau séparatif extérieur des niveaux rez-de-chaussée et premier étage.

Ces enseignes devront posséder un caractère d'esthétique tel qu'elles ne puissent nuire à l'aspect général extérieur de l'immeuble et la gérance les approuvera au préalable, d'accord avec l'architecte de l'immeuble.

SECTION III - ORDRE INTERIEUR

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

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

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

Il ne pourra être fait ni lavage ni étendage de linge sur les balcons et terrasses extérieures donnant sur le quai Saint Léonard.

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

ARTICLE SOIXANTE-SEPT.- Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou leurs ayants-droit, ne

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

ARTICLE SOIXANTE-HUIT.- L'usage abusif d'instruments sonores sera réprimé. L'usage de ces instruments est limité entre dix heures du matin et dix heures du soir.

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

ARTICLE SOIXANTE-NEUF.- Les appartements d'habitation doivent être uniquement réservés à la résidence privée sous réserve des dispositions de l'article cinquante-huit relatives aux locaux du rez-de-chaussée.

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

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

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

Tous pouvoirs sont ici donnés au gérant pour

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

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

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

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

ARTICLE SEPTANTE-DEUX. - Usage des appareils communs.

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

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

SECTION V - CONCIERGE

ARTICLE SEPTANTE-TROIS. - Le service du conciergerge consistera, notamment :

1) à tenir en parfait état de propreté tous les lieux communs: escaliers, cours, poignées et ferrures des portes d'entrée, vitrages des escaliers, paliers et halls d'accès à l'ascenseur;

2) à assurer l'évacuation des ordures ménagères des appartements;

3) à faire visiter les appartements en cas de location ou vente.

4) son service comportera plus généralement tout ce qui est d'usage dans les maisons bien tenues.

ARTICLE SEPTANTE-QUATRE.- Le gérant, de même que le concierge, seront dépositaires des clefs des robinets des colonnes montantes et chargés de fermer ceux-ci en cas d'accidents et de vider les eaux en cas de gelée. Ces clefs devront être conservées dans une armoire vitrée au bureau de la gérance ou dans la loge de la conciergerie. Les habitants de l'immeuble pourront y avoir accès sous leur responsabilité, en cas d'absence du gérant ou du concierge et d'urgence absolue.

Le concierge devra se conformer à tous les ordres qu'il recevra du gérant dont il dépend.

SECTION VI - GERANCE

ARTICLE SEPTANTE-CINQ.- Il y aura un gérant chargé de la surveillance de l'immeuble.

Jusqu'à l'expiration de la première année qui suit celle endéans laquelle aura eu lieu l'achèvement de l'immeuble, la gérance de l'immeuble sera exercée par la Société Anonyme SOLICO, qui en sera rémunérée.

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

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

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

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

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

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

ARTICLE SEPTANTE-NEUF. Provision à verser au gérant.

Le gérant ouvrira un compte chèques postaux ou un compte en banque sous son nom et avec la mention " GERAN-CE DE LA RESIDENCE NEVADA ".

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

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

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

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

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

La présente clause ne pourra jamais être réputée comminatoire, ni être entravée dans son exécution, l'in-

-térêt commun exigeant des paiements réguliers.

ARTICLE QUATRE VINGT.-

COMPETENCE - ELECTION DE DOMICILE.-

Tous litiges généralement quelconques seront de la compétence des Tribunaux de LIEGE.

Chaque partie fait élection de domicile en l'immeuble RESIDENCE NEVADA, quai Saint Léonard à LIEGE.

DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

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

ANNEXE à l'ACTE DE BASE de la RESIDENCE NEVADA du dix-huit janvier mil neuf cent soixante-un et signé " ne varietur " par la Société comparante.

prouvé la rature de
uf lignes et ceux
ts nuls.

Notaire à Liège A. G. & S^{ms} - 1^{er} Bureau
le 18 Janvier 1967
Seize fois un cent, val. 8 tel 49 1120 76
1000 : Cent francs

100 - RECEVOIR

BERNARD

Approuvé la rature
de dix-sept lignes
nulles.

POUR EXPEDITION CONFORME

| | | | |
|------|----|-----|------|
| | 3. | 40 | |
| 960 | - | 504 | - |
| | | | - 50 |
| 963 | - | 509 | - |
| 7472 | | | |

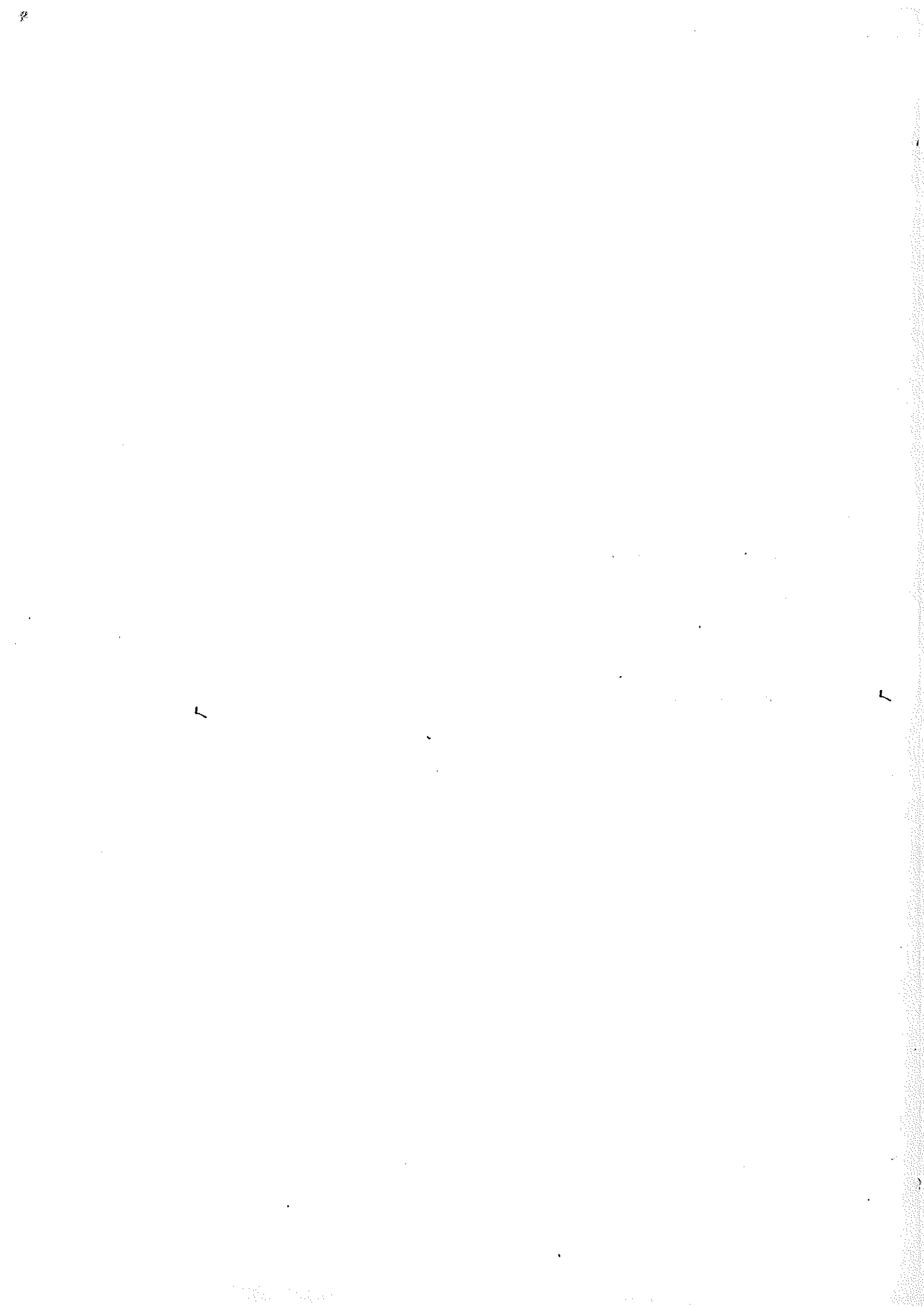
1958. *trois* is. pl.
23 JAN 1961
1058 *19*
mille quatre cent septante deux francs.

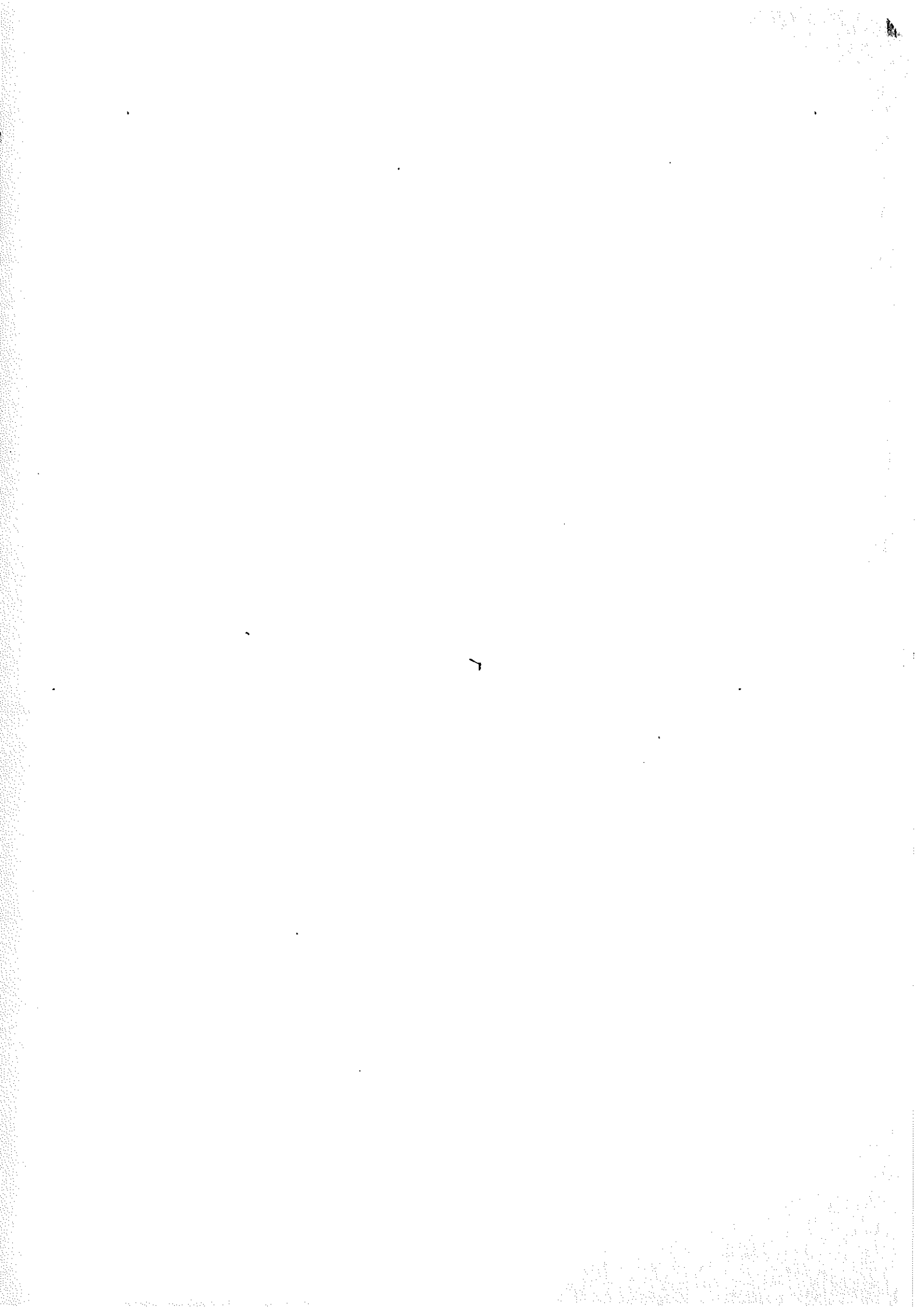
GILLAIN
GILLAIN

10/10/10

10/10/10

10/10/10







r

r

