

ACTE de BASE

de la

RESIDENCE " LES ACACIAS "

rue du Moulin, à WAREMME.



L'an mil neuf cent septante-sept
Le neuf mars

Devant Maître Pierre BRAAS, Notaire à Liège, Maîtres Paul REARD et Guy FENAUX, Notaires à Waremmé, la minute des présentes demeurant au protocole du premier nommé.

ONT COMPARU :

1. Madame Joséphine-Amanda-Alberte DOTRENGE, sans profession, née à Waremmé, le vingt et un avril mil neuf cent quinze, épouse mariée sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de son contrat avenant devant Maître Léon BRAAS, Notaire à Waremmé, le cinq octobre mil neuf cent trente-sept, de Monsieur Fernand-Marie-Henri-Eugène LOGNARD, architecte, avec qui elle demeure à Waremmé, rue du Moulin, 14.

2. Madame Jenny-Camille-Odile DOTRENGE, sans profession, née à Waremmé, le vingt-quatre août mil neuf cent vingt, veuve de Monsieur Marcel-Marie-Michel HANQUET, demeurant à Liège, rue du Parc, numéro 77. #

3. a/ Monsieur Léon-Marie-Gérôme-Charles-Ghislain KARELLE, ~~de~~ sans profession, né à Folkestone (Comté de Kent, Grande Bretagne), le vingt-huit août mil neuf cent seize, veuf en premières noces, non remarié, de Madame Louise-Marie-Renée DOTRENGE, demeurant à Liège, rue Courtois, 20-22.

b/ Monsieur Philippe-Léon-Ghislain KARELLE, docteur en droit, né à Waremmé, le trente août mil neuf cent quarante-trois, époux de dame Monique HEARION, avec qui il est marié sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de son contrat de mariage avenant devant Maître DOYEN, Notaire à Hamut, le quatorze mai mil neuf cent septante-quatre, demeurant à Les Malleffe-Faines, rue de la Gare, numéro 12.

ENSEMBLE D'UNE PART.

Et la Société de Personnes à Responsabilité Limitée "BOUWBEDRIJF GERRIJS" ayant son siège social à Wellen, Kukkelsbergstraat, numéro 47.

Société constituée par acte avenant devant Maître Jean-Frédéric WILSENS, Notaire à Wellen, le seize jan-

256132

Les comparants
n° 1 et 2 ont été représentés
par Monsieur

*Thierry de ROCHELEE, licencié
en notariat, demeurant à Vervet-
Basse, en vertu de procurations
aveuues devant le notaire Fenaux,
soumises, le sept mars courant,
et devant le notaire Braas, sous
signé, le vingt-quatre février
dernier; les brevets originaux
de ces deux procurations sont
demeurés annexés à un avis de
Division de fonds reçu ce jour par
les notaires soussignés. Renvoi
approuvé en ce premier double feuillet.*

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

gérant
Renvoi approuvé.

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

vier mil neuf cent septante et un, publié aux Annexes du Moniteur Belge du onze février mil neuf cent septante et un, sous le numéro 455-2.

Ici représentée aux termes de l'article 11 des statuts, par son gérant statutaire, Monsieur Jean-Joseph-Ghislain GERRITS, gérant de la Société, demeurant à Wellen, Kukkelbergstraat, numéro 47.

Ladite Société ci-après dénommée "Société".

D'AUTRE PART.

CHAPITRE I - EXPOSE PRELIMINAIRE.

A. DESIGNATION ET ORIGINE DE PROPRIETE DES TERRAINS SERVANT D'ASSISE A LA RESIDENCE.

Les comparants d'une part déclarent qu'ils sont propriétaires d'un vaste terrain sis à Waremmé, à front de la rue du Moulin, cadastré section C sous partie des numéros 431/N et 431/Z, d'une superficie mesurée de un hectare huit ares onze centiares, joignant de devant la rue du Moulin, les Consorts Dotrengé, Henroteaux-Delande, Vesters Denise, Lognard-Dotrengé, Joniaux-Mat-terne et Duchâteau-Lhoest, du fond Hougardy-Loiseau, d'un côté le Geer et de l'autre côté De Maele-Hoffman, Herck-Stas, Haesevoet-Billet, Houbrechts-Britte et Lignon Georges, ou représentants d'eux.

Tel que ce terrain figure en un plan dressé par le Géomètre-expert-immobilier, Monsieur JOASSIN, de Waremmé, le douze juin mil neuf cent septante-six, demeuré annexé à un acte de division des fonds reçu par les notaires soussignés, le neuf mars mil neuf cent septante-sept.

Ce terrain dépendait de la communauté légale de biens ayant existé à défaut de contrat de mariage entre Monsieur Léon-Joseph-Octave DOTRENGE, en son vivant fermier et son épouse, Madame Marie-Anne-Thérèse JUPRELLE, en son vivant sans profession, de Waremmé, pour les avoir acquis pour partie, de la Baronne Rachel de SELYS LONGCHAMPS, épouse de Monsieur Albert CAPELLE, de Ciney, aux termes d'un acte reçu par Maître Charles LEJEUNE, notaire à Waremmé, le premier août mil neuf cent seize, et partie de Madame Félicie JACQUES, veuve de Monsieur Sébastien MICHEL, de Waremmé, aux termes d'un acte d'échange reçu par ledit notaire LEJEUNE, le vingt-sept mars mil neuf cent dix-sept.

Monsieur Léon DOTRENGE est décédé à Waremmé, le vingt-neuf février mil neuf cent cinquante-six, laissant pour seuls héritiers légaux ses trois enfants, issus de son mariage avec Madame Marie-Anne-Thérèse JUPRELLE,



X 256133

Deuxième feuillet
double

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

savoir :

Madame Joséphine-Amanda-Albert DOTRENCE, épouse de Monsieur Fernand LOGNARD;

Madame Louise-Marie-Renée DOTRENCE, en son vivant, épouse de Monsieur Léon KARELLE, de Wareme;

Madame Jenny-Camille-Odile DOTRENCE, épouse puis veuve de Monsieur Marcel HANQUET, à Liège.

Le tout sous réserve du droit de moitié en usufruit revenant à sa veuve, Madame Marie-Anne-Thérèse JUPRELLE, prénommée.

Par acte avenü devant Maître Léon BRAAS, notaire à Wareme, le quatre juin mil neuf cent quarante, enregistré, Monsieur Léon DOTRENCE, avait fait donation à son épouse pour le cas où elle lui survivrait, de l'usufruit de l'universalité de sa succession, disposition respectée par ces enfants.

Madame Louise-Marie-Renée DOTRENCE, épouse de Léon KARELLE, est décédée accidentellement à Lovenjoel, le quinze août mil neuf cent soixante-huit, intestate, laissant pour seul héritier légal, son fils, Monsieur Philippe KARELLE, précité, sous réserve du droit de moitié en usufruit revenant en vertu de la loi du vingt novembre mil huit cent nonante-six à son époux survivant, Monsieur Léon KARELLE, également prénommé.

Madame Marie-Anne-Thérèse JUPRELLE, veuve de Monsieur Léon DOTRENCE, est décédée à Liège, le vingt-trois octobre mil neuf cent septante-deux, intestate, laissant pour seuls héritiers légaux, ses deux filles, Madame LOGNARD-DOTRENCE et Madame HANQUET-DOTRENCE, prénommées et son petit-fils, Monsieur Philippe KARELLE, également prénommé, venant par représentation de sa mère, prédécédée, Madame KARELLE-DOTRENCE.

B. DIVISION DU TERRAIN.

Sur ce terrain d'un hectare huit ares onze centiares, les comparants d'une part et d'autre part sont convenus d'ériger quatre immeubles distincts.

A cet effet, ils ont fait dresser par les notaires soussignés, le neuf mars mil neuf cent septante-sept, un acte qui a opéré la répartition juridique de la propriété en quatre fonds distincts, les blocs I, II et III, à usage résidentiel et le bloc IV à usage de garages, grevés au profit des uns des autres de diverses servitudes.

Une photocopie de cet acte de division, plan terrier non compris, est annexée au présent acte.

Les dispositions de cet acte sont obligatoires pour les propriétaires des quatre Blocs.

C. PROJET DE CONSTRUCTION.

La Société Entreprise GERRITS, comparante d'autre part, a manifesté le désir de procéder à ses frais, risques et périls, à l'érection, en vue de réalisations ultérieures, sur le terrain d'assise situé à Waremmé, rue du Moulin, cadastré section C numéro 431/N et partie du numéro 431/Z, d'une contenance mesurée de deux mille nonante mètres carrés, figurant au plan dressé par le géomètre JOASSIN, précité, sous liséré jaune et lot I, d'un complexe immobilier à propriétés privatives multiples, dénommé "RESIDENCE LES ACACIAS", qui sera régi par les dispositions de l'article 577bis du Code civil, relatif à la division horizontale de la propriété et à l'indivision forcée, ainsi que par celles qui résulteront du présent acte de base et du règlement général de copropriété y annexé.

La Résidence comprendra :

- Un niveau de caves et réserves en sous-sol;
- Un rez-de-chaussée et cinq niveaux d'appartements et studios;
- Un niveau technique au niveau du sixième étage.

Chaque propriété privative se verra attribuer des quotités dans les parties communes générales à l'ensemble du complexe et dans les parties communes spéciales au Bloc numéro I, "Résidence LES ACACIAS" et plus spécialement encore dans le terrain d'assise de cette Résidence.

Les comparants d'une part ont marqué leur accord sur le programme de construction envisagé par la Société de Personnes à Responsabilité Limitée Entreprises GERRITS, ainsi que sur les plans et cahier des charges y relatifs et dont question ci-après.

D. PLANS.

La Société a fait dresser par Monsieur l'Architecte Jacques LOGNARD, de Waremmé, immatriculé sous le numéro 2264 de l'Ordre des Architectes de Liège, les plans de la Résidence.

Les comparants d'une part et d'autre part déposent, pour être annexées au présent acte, après avoir été signées "ne varietur" par l'Architecte, les comparants d'une part et le représentant de la comparante d'autre part et revêtues de la mention d'annexe par les notaires sous-signés, copies des plans dont s'agit, savoir :

- Plan du sous-sol;
- Plan du rez-de-chaussée;
- Plan du premier étage;

- Plan du second étage;
- Plan de l'étage type, troisièmes, quatrièmes et cinquièmes étages;
- Plan de l'étage technique;
- Plan de la toiture;
- Plans des façades;
- Plan de coupe.



X 256134

E. PERMIS DE BATIR.

Le permis de bâtir a été délivré à la Société de Personnes à Responsabilité Limitée Entreprise GERRITS, par les services compétents de la Ville de Waranne, le vingt-trois juin mil neuf cent septante-six sous le numéro 80/76, référence du numéro d'urbanisme 209.232. Une photocopie de ce permis de bâtir demeurera ci-annexée.

CHAPITRE II - DESCRIPTION DE LA RESIDENCE.

La Résidence sera placée sous le statut de l'indivision accessoire et forcée, organisée par l'article 577bis du Code civil, de telle sorte qu'aux parties privatives seront rattachées des quotités dans les parties communes générales à l'ensemble du complexe et dans les parties communes spéciales à la Résidence.

Les parties communes générales comprenant des droits dans l'assise de la route privée, les matériaux qui la constituent et son aménagement, son infrastructure, les trottoirs et égouts ainsi que dans les clôtures de l'ensemble du complexe et le revêtement de la dalle du Bloc IV, sans que l'énumération qui précède soit limitative.

La Résidence

La Résidence "LES ACACIAS"

Les parties communes spéciales sont ci-après décrites.

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

SECTION A - ANALYSE DES PLANS.

Au niveau du sous-sol.

Parties communes spéciales.

La cage et la fosse de l'ascenseur, l'escalier et sa cage, le local pour vélos, la cave des compteurs, le local chaufferie et son installation, les dégagements, la toilette avec water-closet le local débarras, les poubelles, le lavoir, les ventilations diverses, différentes gaines d'aéra, de cheminées, de chauffage central, de canalisations d'eau chaude et froide, les chutes et décharges; les canalisations

le local
Renvoi approuvé.

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Troisième feuillet
double

générales de raccordement et d'évacuation et d'égouts, les soupiraux, les grilles d'aération, les sterfputs; les chambres de visite des canalisations, l'installation électrique, les fondations et l'ossature portante du bâtiment.

Le plan incliné d'accès au sous-sol.

Parties privatives.

Trente-trois caves privatives numérotées de un à trente-trois inclus.

Au niveau du rez-de-chaussée.

Parties communes.

Le perron et son escalier d'accès; le hall d'entrée de la Résidence et ses deux portes, les boîtes aux lettres et les parlophones; le sas, l'escalier et sa cage; l'ascenseur et sa cage; le couloir de circulation, les gaines et canalisations générales de raccordement, d'évacuation et d'égouts, les chutes et décharges; les colonnes, conduites et câbles principaux qui desservent l'ensemble de l'immeuble.

Parties privatives.

En façade avant :

1. A l'extrême gauche, face à l'entrée de l'immeuble :

- Un appartement dénommé type "BgR", comprenant : vestibule, water-closet; salle de bains, cuisine; salle à manger-salon; une chambre à coucher; une terrasse.

La superficie de cet appartement est de d'environ septante mètres carrés cinquante-deux décimètres carrés, terrasse comprise.

2. Au centre gauche, face à l'entrée de l'immeuble :

- Un studio de type "CgR", comprenant : vestibule, salle de bains et living avec terrasse; le tout d'une superficie d'environ quarante mètres carrés vingt-deux décimètres carrés, y compris la terrasse.

3. A l'extrême droite, face à l'entrée de l'immeuble :

- Un appartement type "BdR", comprenant : vestibule, water-closet; salle de bains; cuisine; salle à manger-salon, une chambre à coucher et terrasse, le tout d'une superficie d'environ septante-quatre mètres carrés cinquante-deux décimètres carrés, terrasse comprise.

4. Au centre droit, face à l'entrée de l'immeuble :

- Un studio type "CdR" comprenant : vestibule, salle de bains, living avec terrasse, d'une superficie

d'environ quarante mètres carrés six décimètres carrés, terrasse comprise.

En façade arrière.

5. A gauche, face à l'entrée de l'immeuble :

- Un appartement type "AgR", comprenant : vestibule, dégagement, hall de nuit; salle de bains, water-closet; cuisine; salle à manger-salon; trois chambres à coucher et terrasse; le tout d'une superficie d'environ cent dix mètres carrés trente-sept décimètres carrés, terrasse comprise.

6. A droite, face à l'entrée de l'immeuble :

- Un appartement type "AdR", comprenant : vestibule, dégagement, hall de nuit; salles de bains, water-closet; cuisine, salle à manger-salon; trois chambres à coucher et terrasse; le tout d'une superficie d'environ cent dix mètres carrés trente-sept décimètres carrés, terrasse comprise.

Dans le jardin :

Parties communes spéciales à la Résidence "LES ACACIAS".

- Douze emplacements de parking à l'usage des propriétaires ou occupants de la Résidence "LES ACACIAS".

ETAGES UN À CINQ INCLUS.

A chacun des étages un à cinq inclus :

Parties communes spéciales.

- L'escalier et sa cage, l'ascenseur et sa cage, dégagement, les emplacements des compteurs; les gaines, ventilations, chutes et décharges, les colonnes, conduites et câbles principaux.

Parties privatives.

En façade avant.

1. Appartement de gauche, face à l'immeuble, type "Dg", comprenant : vestibule d'entrée; dégagement, placard, water-closet avec évier; cuisine; salle à manger-salon; deux chambres à coucher; salle de bains et terrasse, le tout d'une superficie d'environ nonante-trois mètres carrés trente-quatre décimètres carrés, terrasse comprise.

2. Appartement du centre type "C", comprenant : vestibule, dégagement, water-closet avec évier; salle de bains, cuisine, salle à manger-salon; une chambre à coucher et terrasse, le tout d'une superficie d'environ soixante-cinq mètres carrés cinquante-six décimètres carrés, terrac-



X 256135

Quatrième feuillet
double

se comprise.

3. Appartement de droite, type "Dd", comprenant : vestibule, dégagement, placard, water-closet avec évier; salle de bains; cuisine; salle à manger-salon; deux chambres à coucher et terrasse; le tout d'une superficie d'environ nonante-trois mètres carrés trente-quatre décimètres carrés, terrasse comprise.

En façade arrière.

1. Appartement de gauche, type "Ag", comprenant : vestibule, placard, water-closet avec évier; hall de nuit; salle de bains, trois chambres à coucher; cuisine, salle à manger-salon, terrasse, le tout d'une superficie d'environ cent dix mètres carrés trente-sept décimètres carrés, y compris la terrasse.

2. Appartement de droite, type "Ad", comprenant : vestibule, placard, water-closet avec évier; hall de nuit, salle de bains; trois chambres à coucher; cuisine; salle à manger-salon et terrasse; le tout d'une superficie d'environ cent dix mètres carrés trente-sept décimètres carrés, terrasse comprise.

ETAGE TECHNIQUE (sixième étage).

Parties communes spéciales.

L'escalier et sa cage, l'ascenseur, sa cage et la trappe d'accès à la machinerie de l'ascenseur avec escalier escamotable, les paliers et couloirs d'accès, la cour-sive pour les potences de déménagement, l'emplacement des compteurs, les gaines, ventilation, chutes et décharges, les colonnes, conduites et câbles principaux qui desservent l'ensemble de l'immeuble, les potences de déménagement amovibles et pivotantes.

Parties privatives.

1. Appartement de gauche, type "Tg", comprenant : vestibule, hall de nuit, placard, water-closet, salle de bains, deux chambres à coucher, cuisine, salle à manger-salon, grande terrasse et débarras avec accès par la terrasse, d'une superficie d'environ nonante-deux mètres carrés quatre vingts décimètres carrés pour l'appartement proprement dit et de quatre-vingt-quatre mètres carrés soixante-sept décimètres carrés pour la terrasse.

2. Appartement de droite, type "Td", comprenant : vestibule, hall de nuit, deux placards, water-closet, salle de bains; deux chambres à coucher, cuisine; salle à manger-salon, terrasse et débarras accessible par la terrasse, l'appartement d'une superficie de nonante mètres carrés quatre décimètres carrés et la terrasse de quatre-vingt-quatre mètres carrés soixante-sept décimètres carrés.

TOITURE.

Parties communes spéciales.

La toiture proprement dite avec son ossature, son isolation et sa couverture; toutes les cheminées et gaines de ventilation avec souches, couvertures et autres accessoires; le cabanon de l'ascenseur et sa machinerie, les canalisations principales, chéneaux, tuyauteries d'évacuation des eaux pluviales avec leurs chutes et accessoires.

SECTION B - REMARQUE CONCERNANT LE CHAPITRE II.

1° La description de l'ensemble immobilier constitué par la RESIDENCE a été faite à la section A qui précède sur base des plans ci-annexés.

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

C'est ainsi que la Société Entreprise GENRITS, constructeur, se réserve notamment et expressément

A. le droit de supprimer certaines parties actuellement prévues comme privatives pour les rattacher à la copropriété; réciproquement, le droit de détacher des parties communes, certains locaux pour les affecter à des biens privés.

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

C. Le droit d'augmenter ou de réduire le nombre actuellement prévu d'emplacements pour voitures dans le jardin; augmenter ou réduire le nombre actuellement prévu de caves.

D. Sous réserve de l'avis de l'architecte, auteur des plans et, s'il échet, de l'obtention des autorisations administratives nécessaires :

a) le droit de modifier, jusqu'à l'agrément définitive des parties communes, l'emplacement, la disposition et la superficie des parties communes spécia-



X 256136

Cinquième feuillet double

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'A' and 'B' with arrows pointing to the text.

les ainsi que les caves et autres locaux privatifs en sous-sol; le tout à charge de faire constater dans un acte authentique dont les frais lui incomberont, les modifications apportées ultérieurement à la composition de la Résidence telle qu'elle résulte du présent acte et des plans y annexés ainsi qu'aux dispositions de l'acte de base et du règlement général de copropriété.

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

c) le droit, jusqu'à agrégation définitive des parties communes, d'apporter toutes modifications aux façades et pignons, aux accès extérieurs et aux accès aux toitures; de modifier le système de chauffage initialement prévu avec les conséquences qui pourraient en résulter quant à la localisation des installations de chaufferie et leur équipement; de modifier l'emplacement initialement prévu du cabanon et de la machinerie de l'ascenseur.

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

REMARQUES :

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

La Société de Personnes à Responsabilité Limitée Entreprise GERRITS sera seule juge des décisions à prendre sur les objets qui précèdent, et ce, jusqu'à l'agrégation définitive des parties communes.

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

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

3° Il est précisé que les compositions prévues ci-dessus sont celles des biens privatifs normaux, c'est-à-dire celles qui sont prévues théoriquement par le constructeur, sous réserve des modifications à la consistance des biens qui seront apportés au fur et à mesure des



X 256137

ventes pour répondre aux convenances des acquéreurs.

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

4° En principe, une cave sera rattachée à chacun des appartements et studios. La Société de Personnes à Responsabilité Limitée Entreprise GERRITS se réserve toutefois de ne pas attribuer de caves à certains appartements ou studios ou d'en attribuer à d'autres lots privatifs, ou d'en réserver un certain nombre pour les besoins communs.

Aucune quotité dans la copropriété n'étant attribuée aux caves, l'affectation de plusieurs caves ou la non-affectation de cave à un lot privé ne modifie pas la quotité de copropriété attachée à ce lot.

5° La réunion de tout ou partie d'un bien privatif avec un autre de même niveau ou d'un niveau inférieur ou supérieur, est possible, mais à la condition que l'état des constructions le permette et que tous les frais de réunion, en ce compris les frais et honoraires des architecte et ingénieurs qui devront être agréés par la Société de Personnes à Responsabilité Limitée Entreprise GERRITS, avant l'agrément définitive des parties communes et par l'assemblée générale après cette agrément, soient supportés exclusivement par le propriétaire des lots réunis à qui incombera également la responsabilité des travaux et de leurs suites.

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

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

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

6° La Société Entreprise GERRITS a fait établir par l'architecte du complexe, un cahier des charges, contenant la description des divers matériaux qui seront utilisés pour la construction. Un exemplaire de ce ca-

Sixième feuillet double

hier des charges signé pour accord par les représentants de la Société Entreprise GERRITS et par l'Architecte LOGNARD, est déposé ce jour au rang des minutes du notaire BRAAS sous-signé.

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

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

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

CHAPITRE III - DIVISION de la RESIDENCE - MISE SOUS REGIME de la COPROPRIETE et de l'INDIVISION FORCEE.

En vue de la réalisation en propriétés privatives distinctes des studios et appartements que comprend la Résidence, les parties comparantes déclarent opérer la division des bâtiments à ériger sur leur terrain d'assise en parties privatives et en parties communes générales et spéciales, dont la composition est décrite supra au Chapitre II, et placer l'ensemble sous le régime de la copropriété accessoire et forcée organisée par l'article 577bis du Code Civil.

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

Il en résulte que l'aliénation d'un lot privatif emporte nécessairement l'aliénation simultanée de la partie privative proprement dite et de la quotité des parties communes générales et spéciales qui en est l'accessoire. De même, l'hypothèque et tout autre droit réel grevant un lot privatif grève à la fois la partie en propriété privative et exclusive et les quotités des parties communes généra-

los et spéciales qui y sont inséparablement attachées, et le partage des choses communes ne pourra être demandé aussi longtemps que subsistera l'édifice.

REMARQUES :

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

2. La répartition des quotes-parts dans les copropriétés générales et spéciales entre les diverses propriétés privées, telle qu'elle est établie ci-après, pourra subir des modifications soit à l'initiative de la Société de Personnes à Responsabilité Limitée Entreprise GERRITS, soit par l'assemblée générale des copropriétaires dans les conditions déterminées par l'acte de base et le règlement de copropriété.

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

CHAPITRE IV - PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES.

Section A - Définition des parties et choses communes spéciales.

En général, on doit considérer comme communes les choses et parties qui sont affectées à l'usage commun de la Résidence.

En cas de doute sur le caractère commun ou privatif, la préférence est donnée à la communauté.

En application de ces principes, devront notamment être considérés comme parties communes au complexe, outre les éléments qui figurent comme tels au Chapitre II "Description des plans" :

- la totalité du terrain d'assise, d'une superficie approximative de deux mille nonante mètres carrés;
- tous les ouvrages exécutés sur le terrain et notamment :



X 256138

Septième feuillet
double

les fondations, l'ossature, les façades, poutres, hourdis et voûtes, les murs de refend, les murs de pignons, la mitoyenneté de tous murs séparatifs entre parties communes et lots privés;

- les raccordements généraux aux égouts ainsi qu'aux réseaux publics de distribution d'eau alimentaire et d'électricité jusqu'aux compteurs privés.
- toutes les canalisations, cheminées, gaines, tous les ouvrages, équipements et appareillages qui sont à l'usage de la Résidence et ne sont pas affectés uniquement à certains lots privés;
- l'installation de chauffage central avec son local et sa chaudière, située au sous-sol, les canalisations d'amenée du combustible, toutes canalisations générales, l'installation électrique spéciale, les circulateurs, collecteurs, sondes extérieures et tous appareillages accessoires;
- l'installation de distribution d'eau chaude, avec les réservoirs éventuels, les canalisations jusqu'aux compteurs individuels et tous appareillages accessoires;
- les ornements extérieurs des façades, à l'exclusion des garde-corps des terrasses;
- tous systèmes d'appareillages spéciaux tels que minuterie, installation de parlophone et d'ouvre-porte, sonneries.
- tous les couloirs et dégagements avec leurs portes en sous-sol, les locaux des compteurs, tous systèmes de protection contre l'incendie, les soupiraux;
- la toiture avec son ossature, son isolation et son recouvrement, les chéneaux, lanterneaux éventuels et tous accessoires;
- la cave du vide-poubelles avec l'arrivée de la gaine des ordures, ladite gaine;
- les gaines de ventilation et d'aération, les chutes des water-closets, les décharges des eaux pluviales et ménagères; les colonnes, conduits et câbles principaux; les gaines contenant les canalisations; chutes et décharges et conduits de toute nature; lesdits conduits, gaines et chutes étant communs à tous;
- un hall d'entrée et un hall intérieur, la cage d'ascenseur et les gaines, ventilation, aérage, les colonnes, conduits et câbles principaux, les boîtes aux lettres.
- l'escalier avec sa cage, ses paliers, revêtements, éclairage, décorations, depuis le sous-sol jusqu'à la toiture;
- l'ascenseur avec sa fosse, sa machinerie et sa cabine, les portes-paliers, le cabanon avec son équipement,



- l'installation électrique spéciale et tous appareillages;
- les sas et paliers d'ascenseur à chaque niveau;
- les enduits, plafonnages, décorations et revêtements avec leurs chapes des locaux communs;
- les compteurs communs, les potences de déménagement;
- des tubages vides sont prévus pour permettre le raccordement au téléphone ETAT et à la télédistribution. Ces tubages sont prolongés dans les appartements;
- tous locaux, dégagements, canalisations, ventilations, appareillages; équipements communs.

L'énumération qui précède est exemplative et non limitative.

Section B - Statuts des parties communes spéciales

a) Les propriétaires auront le droit de jouir des choses communes, attachées à leurs biens privatifs, dans le respect de la notion de bon père de famille et conformément aux dispositions légales et aux stipulations du règlement général de copropriété.

Sauf le cas de la réunion de lots privatifs joignants appartenant au même propriétaire et qui est soumis aux seules prescriptions du Chapitre II, section B, cinquièmement ci-dessus, aucune modification ne peut être apportée aux choses communes, même à l'intérieur des parties privatives, qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale des copropriétaires intéressés statuant dans les conditions de présence et de majorité, prévues par le Chapitre X, paragraphe 2, du présent acte de base et sous la surveillance de l'architecte et si nécessaire de l'ingénieur désigné par ladite assemblée, après en avoir avisé la Société de Personnes à Responsabilité Limitée Entreprise GERRITS.

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

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

X 256139

Huitième et dernier feuillet double

b) Pendant le cours de la construction du complexe et jusqu'à l'agrégation définitive des parties communes, les décisions à prendre en vertu du paragraphe a) qui précède, appartiendront exclusivement à la Société de Personnes à Responsabilité Limitée Entreprise GERRITS.

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

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

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

SECTION C - REPARTITION DES QUOTITES EN COPROPRIETE.

Les parties communes générales à l'ensemble du complexe ont été, en l'acte de division des fonds prérapporté, divisées en dix mille/dix millièmes et réparties entre les quatre blocs.

Il a été attribué à la Résidence "Les Acacias" trois mille/dix millièmes dans les parties communes générales à l'ensemble des quatre blocs.

Ces quotités sont réparties comme suit entre les biens privative de ladite Résidence :

- <u>Rez-de-chaussée</u> - A l'appartement "Bg" : septante et un/dix millièmes	71/10.000.-
- Au studio "Cg" : quarante/dix millièmes	40/10.000.-
- Au studio "Cd" : quarante/dix millièmes	40/10.000.-
- A l'appartement "Bd" : septante et un/dix millièmes	71/10.000.-
- A l'appartement "Ag" : cent sept/dix millièmes	107/10.000.-
- A l'appartement 1 "Ad" : cent huit/dix millièmes	108/10.000.-
- <u>Etages 1 à 5 inclus.</u>	
- A l'appartement "Dg" : quatre-vingt-neuf/dix millièmes	89/10.000.-
- A l'appartement "Dd" : quatre-vingt-neuf/dix millièmes	89/10.000.-
- A l'appartement "C" : soixante-quatre/dix millièmes	64/10.000.-
- A l'appartement "Ag" : cent huit/dix millièmes	108/10.000.-
- A l'appartement "Ad" : cent huit/dix millièmes	108/10.000.-

- Etage technique :
- A l'appartement "Tg" : cent trente-huit/dix millièmes 138/10.000.-
- A l'appartement "Td" : cent trente-cinq/dix millièmes 135/10.000.-

Parties communes spéciales à la Résidence "LES ACACIAS".

Les parties communes spéciales à la Résidence "Les Acacias" sont divisées en dix mille/dix millièmes, réparties entre les divers biens privatifs de la manière suivante :

- Rez-de-chaussée :
- A l'appartement "Dg" : deux cent trente-huit/dix millièmes 238/10.000.-
- Au studio "Cg" : cent trente-deux/dix millièmes 132/10.000.-
- Au studio "Cd" : cent trente-deux/dix millièmes 132/10.000.-
- A l'appartement "Bd" : deux cent trente-huit/dix millièmes 238/10.000.-
- A l'appartement "Ag" : trois cent cinquante-huit/dix millièmes 358/10.000.-
- A l'appartement "Ad" : trois cent cinquante-neuf/dix millièmes 359/10.000.-
- Etages 1 à 5 inclus.
- A l'appartement "Dg" : deux cent nonante-huit/dix millièmes 298/10.000.-
- A l'appartement "Dd" : deux cent nonante-huit/dix millièmes 298/10.000.-
- A l'appartement "C" : deux cent quatorze/dix millièmes 214/10.000.-
- A l'appartement "Ag" : trois cent cinquante-neuf/dix millièmes 359/10.000.-
- A l'appartement "Ad" : trois cent cinquante-neuf/dix millièmes 359/10.000.-
- Etage technique.
- A l'appartement "Tg" : quatre cent cinquante-cinq/dix millièmes 455/10.000.-
- A l'appartement "Td" : quatre cent quarante-huit/dix millièmes 448/10.000.-

REMARQUE :

Il n'est pas attribué de quotités dans la copropriété aux caves du sous-sol qui ne peuvent donc

être aliénées qu'avec un autre bien privatif de la Résidence. Les aliénations de caves sont toutefois permises entre copropriétaires de la Résidence. Plusieurs caves peuvent être réunies pour n'en former qu'une seule. C'est le constructeur qui décide de l'attribution ou de la non-attribution des caves.

SECTION D - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES.

Font l'objet de la propriété privée et divise, les parties de l'immeuble qui sont à l'usage exclusif d'un propriétaire.

Sont, en conséquence, privées, notamment les choses suivantes :

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

B. Tous les accessoires, à l'usage d'un bien privatif et de ses dépendances privées, se trouvant en dehors de ceux-ci, tels : les sonneries des portes d'entrée des biens privés, les plaques indiquant les noms et professions des occupants; toutes les canalisations à usage exclusif depuis le compteur privatif.

En général, sont privés tous les éléments qui se trouvent à l'intérieur d'un bien privatif ou même à l'extérieur de celui-ci et sont à l'usage exclusif de son propriétaire, les énumérations qui précèdent étant exemplatives et nullement limitatives.

SECTION E - STATUTS DES PARTIES PRIVATIVES.

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

Ils ne peuvent, en tout cas, rien faire qui puisse nuire aux droits des autres copropriétaires ou com-

promettre la solidité de l'immeuble.

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

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

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

2. Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions prévues par le Chapitre X, paragraphe A, du présent acte de base, et, en outre, s'il s'agit de l'architecture des façades, avec l'accord de l'Architecte, auteur des plans, ou, à son défaut, d'un architecte désigné par l'assemblée générale des copropriétaires.

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

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

CHAPITRE V-AUTORISATION DE DEMOLIR - RENONCIATION AU DROIT D'ACCESSION IMMOBILIERE - ENGAGEMENT DE

VENDE.

Ainsi qu'il ressort de l'origine de propriété ci-avant relatée, les dix mille/dix millièmes du terrain servant d'assise à la Résidence, cadastré section C numéro 431/N et partie du numéro 431/Z, d'une superficie mesurée de deux mille nonante mètres carrés et figurant sous liséré jaune au plan d'implantation dressé par Monsieur JOASSIN, géomètre-expert-immobilier, à Wareme, sous la date du douze juin mil neuf cent septante-six, plan demeuré annexé à l'acte de division des fonds prérappelé, appartiennent actuellement à concurrence d'un tiers indivis à Madame LOGNARD-DOTRENGE, d'un tiers indivis à Madame HANQUET-DOTRENGE et d'un tiers indivis ensemble à Monsieur Philippe KARELLE et à Monsieur Léon KARELLE.

Après avoir pris connaissance des plans et cahier des charges dressés par l'Architecte Jacques LOGNARD, les comparants d'une part ont déclaré marquer leur accord sur l'ensemble du programme de construction envisagé par la Société de Personnes à Responsabilité Limitée Entreprise GERRITS.

Pour en permettre la réalisation, les comparants d'une part déclarent avoir autorisé la Société de Personnes à Responsabilité Limitée Entreprise GERRITS à exécuter à ses frais, risques et périls, et moyennant les autorisations préalables des instances compétentes, les travaux d'aménagement du sol et de construction de la Résidence "LES ACACIAS". Ladite société déclare avoir pris seule, à l'entière décharge des propriétaires du terrain prédécrit, toute responsabilité au sujet de ces travaux et de leurs suites éventuelles tant à leur égard qu'à l'égard de tous tiers et spécialement des voisins.

A ce sujet, il est expressément stipulé que la société aura à régler, à ses frais, risques et périls, sans aucune intervention des comparants de première part, toutes contestations qui pourraient naître avec quiconque du chef ou à l'occasion des travaux de démolition et de reconstruction et devra répondre seule de toutes condamnations éventuelles, celles-ci fussent-elles même prononcées contre les comparants d'une part, en leur qualité de propriétaires du fonds.

En outre, à partir de ce jour, toutes taxes et impositions grevant ou pouvant grever lesdits biens, et trouvant leur origine dans les travaux à faire, seront à la charge exclusive de la société, à moins qu'elles ne soient enrôlées dans le chef des propriétaires de biens privatifs de la RESIDENCE, en cette qualité.

La convention initiale intervenue entre les comparants d'une part et la Société de Personnes à Responsabilité Limitée Entreprise GERRITS, d'autre part, les dix-huit et vingt-quatre février mil neuf cent septante-six, contenant entre autres, renonciation partielle au droit d'accession immobilière, a été enregistrée à la requête de Madame LOGNARD et Madame HANQUET et de la Société de Personnes à Responsabilité Limitée Entreprise GERRITS, au bureau de l'Enregistrement de Waremma, le six décembre mil neuf cent septante-six, volume 61, folio 65, case 5, au droit de deux cent vingt-cinq francs par le Receveur Monsieur J. HUBAR.

Et, d'un même contexte :

Madame LOGNARD-DOTRENGE, Madame HANQUET-DOTRENGE et Messieurs Léon et Philippe KARELLE ont déclaré pour autant que de besoin, avoir renoncé au profit de la Société de Personnes à Responsabilité Limitée Entreprise GERRITS, pour laquelle a accepté son représentant prénommé, au droit d'accession leur appartenant en vertu des articles 546, 551, 552, 553 du Code civil sur les constructions qui seront édifiées sur le terrain servant d'assise au complexe, tel qu'il figure sous lot I et lisuré jaune au plan terrier annexé à l'acte de division des fonds.

Par suite de cette renonciation au droit d'accession, l'ensemble immobilier en voie d'érection sur le terrain prédécrit appartient à la Société de Personnes à Responsabilité Limitée Entreprise GERRITS.

ENGAGEMENT DE VENDRE.

L'intention commune des parties comparantes étant que la Résidence placée sous le régime de la copropriété et de l'indivision permanente, organisée par l'article 577bis du Code civil, soit vendue à divers acquéreurs de manière que le lot de chacun d'eux comprenne, outre une partie privative, une quote-part dans les parties communes générales et spéciales de la Résidence, en ce compris le terrain d'assise, les comparants de première part, préqualifiés, prennent l'engagement de vendre aux futurs acquéreurs de lots privatifs, les quotités y afférentes dans le terrain prédécrit.

De commun accord, entre les parties comparantes, le prix du un/dix millième dans le terrain d'assise du Bloc I, est fixé à deux cent vingt-deux francs nonante-deux centimes -----, net, ce prix comprenant à forfait les quotités du terrain parties communes générales à l'ensemble du Complexe, y afférentes.

Le produit des ventes des quotités de terrain aux acquéreurs de lots privatifs sera intégralement perçu

et spéciales.
envoi approuvé.

par les comparants de première part et versé, au fur et à mesure, à un compte spécial ouvert, en l'étude du notaire BRAAS, à leur nom, de telle sorte qu'il n'y ait jamais de confusion entre ces sommes et le patrimoine de la société constructrice; sommes destinées à leur servir de garantie et dont les intérêts produits par les comptes individualisés dont s'agit leur seront acquis.

§ Eugène
Renvoi approuvé.

A l'effet de ces ventes, Mesdames LOGNARD-DOTRENCE et HANQUET-DOTRENCE, et Messieurs Léon et Philippe KARELLE, préqualifiés, déclarent constituer irrévocablement pour mandataires spéciaux, savoir :

- Messieurs Léon KARELLE et Philippe KARELLE, l'un ou l'autre d'eux ou Monsieur Francis DUPONT ou Monsieur Jules KEMPENEERS, tous deux Clercs de notaire, demeurant à Waremme, ou Monsieur SBEHETS-WYDEMANS, Docteur \emptyset

- Mesdames LOGNARD-DOTRENCE et HANQUET-DOTRENCE :
Monsieur Georges MAGNEE, Premier Clerc de Notaire, demeurant à Liège, rue Isi Collin, 25.

Madame Bernadette GUILLAUME, employée, épouse de Monsieur Ivon MICHEL, demeurant à Rocourt, rue François Lefèbvre, 173, et Monsieur Thierry de ROCHELEES, *licencié en notariat, demeurant à Vierset, Barce.*

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

\emptyset en droit, demeurant à Watermael-Boitsfort, Avenue Alfred Solvay, 5.
Renvoi approuvé.

VENDRE à telles personnes, moyennant les prix, charges, clauses et conditions que les mandataires aviseront, en tout ou en partie, en bloc ou par quotités indivises, les dix mille/dix millièmes du terrain prédécrit servant d'assise à la Résidence sur lequel ils ont renoncé au droit d'accession, ainsi que les trois mille/dix millièmes du terrain constituant une partie commune générale à l'ensemble du Complexe.

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

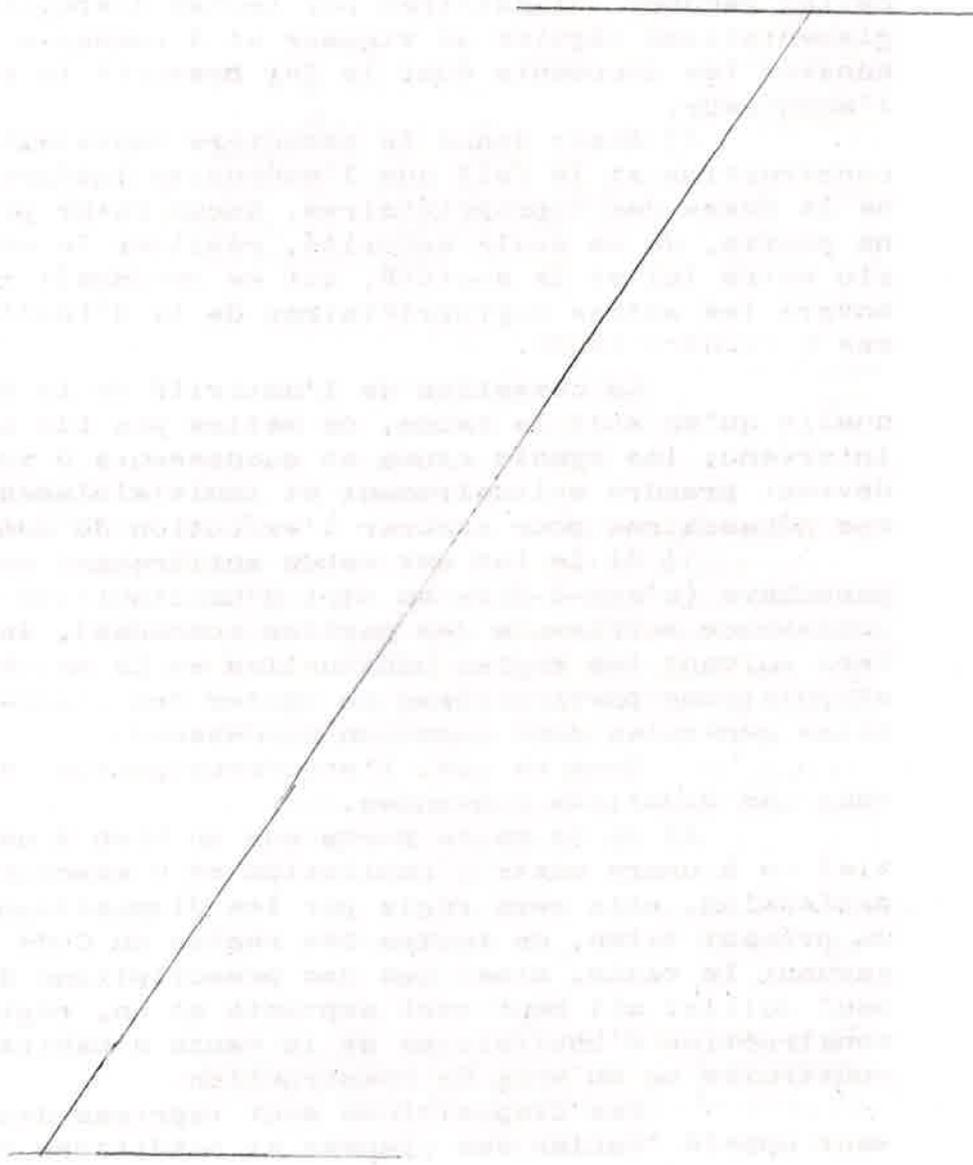
DISPENSER le Conservateur des Hypothèques compétent de prendre inscription pour quelque cause que ce soit; donner mainlevée avec renonciation à tous droits de privilèges, d'hypothèques ou à l'action résolutoire, consentir à la radiation partielle ou définitive de toutes

inscriptions d'offices ou autres, le tout, avec ou sans paiement, consentir toutes antériorités, parités, restrictions ou limitations d'hypothèque ou de privilège.

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

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

CHAPITRE VI - REGLES RELATIVES A LA VENTE DES LOTS PRIVATIFS DEPENDANT DE LA RESIDENCE.



L'ensemble immobilier constitué par la RESIDENCE "LES ACACIAS" est destiné à être vendu par lots privés, chacun de ceux-ci possédant une quote-part dans les parties communes à l'ensemble, dont une quotité du terrain d'assise.

La Société de Personnes à Responsabilité Limitée Entreprise GERRITS procédera à la vente des lots privatifs, soit sur plan, soit en cours de construction, soit construits.

1) La vente sera conclue et constatée au moment de la signature entre parties d'une convention sous seing privé préalable à la passation de l'acte notarié, qui contiendra, outre les stipulations habituelles en la matière, celles rendues obligatoires par toutes dispositions et réglementations légales en vigueur et à laquelle seront annexés les documents dont la loi prescrit la remise à l'acquéreur.

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

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

3) Si le lot est vendu entièrement construit et parachevé (c'est-à-dire en état d'habitabilité et avec jouissance suffisante des parties communes), la vente se fera suivant les règles habituelles en la matière et les stipulations particulières du cahier des clauses et conditions générales dont question ci-dessous.

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

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

Ces dispositions sont reprises dans un document appelé "Cahier des clauses et conditions générales

AN IN UNK... (mirrored bleed-through text)

LES ACACIAS
Renvoi approuvé.

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

régissant la vente des lots privatifs dépendant du complexe immobilier dénommé RESIDENCE ce cahier établi par la Société demeurera ci-annexé après avoir été certifié véritable, signé "ne varietur" par les comparants et revêtu de la mention d'annexe par Nous, Notaires; il sera enregistré avec les présentes dont il fait partie intégrante et avec lesquelles il sera transcrit.

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

5) Outre le prix ou la partie de celui-ci exigible, lors de la signature de l'acte de vente notarié, l'acquéreur paiera la quote-part lui incombant dans les frais de l'acte de base, ainsi que les frais de l'acte notarié, calculés notamment sur base du tarif légal des honoraires et les droits d'enregistrement sur la valeur des quotités de terrain faisant partie du lot vendu, ainsi que sur les charges.

Il supportera, en outre, la taxe sur la valeur ajoutée sur les factures qui seront dressées par la Société et portant sur l'intégralité des travaux.

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

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

CHAPITRE VII - SERVITUDES - OBLIGATIONS DIVERSES.

La réalisation de l'ensemble immobilier constitué par la Résidence "LES ACACIAS" est susceptible d'entraîner l'existence de divers états de fait qui, par la division en propriétés privées distinctes, seront générateurs de servitudes de père de famille, de servitudes conventionnelles créées par le présent acte ou d'obligations diverses à charge des occupants.

A. SERVITUDES DU PERE DE FAMILLE.

Dans cette catégorie, il faut ranger à titre **exemplatif et non limitatif** :

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

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

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

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

B. OBLIGATIONS DIVERSES.

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

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

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

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

Tous les copropriétaires et occupants de-

vront supporter les échafaudages nécessaires pour la réparation de la peinture ou récrépiage des façades, la réparation des toitures, terrasses, et caetera....

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

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

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

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

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

2° La Société se réserve expressément jusqu'à l'agrégation définitive des parties communes générales, le droit de donner éventuellement à bail emphytéotique, un local situé en sous-sol du complexe, soit privatif soit dépendant des parties communes, aux Pouvoirs Publics ou à toute autre société d'intérêt privé ou public, pour l'installation de tous services de distribution au profit du complexe.

Tous les futurs acquéreurs de biens privés devront supporter les conséquences éventuelles de cette concession, et, par le fait de leur acquisition, seront censés l'avoir ratifiée et avoir donné tous pouvoirs à la Société pour les représenter valablement à la conclusion du contrat.

CHAPITRE VIII - ROUTE PRIVÉE.

Les comparants d'une part, s'ils sont encore copropriétaires du complexe et les futurs acquéreurs de biens privatifs et communs dans l'ensemble du complexe auront l'obligation d'intervenir à première demande, à la cession à la Ville de Waremmé de la route privée, de son assise, et de ses infrastructures à réaliser par et aux frais de la Société de Personnes à Responsabilité Limitée GERRITS.

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

Tous les copropriétaires de la Résidence devront affirmer leur parfait accord pour se céder mutuellement et réciproquement, pour autant que de besoin, le droit d'accession immobilière.

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

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

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

CHAPITRE X - REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE.

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

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

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

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

A. STATUT REEL :

Ses stipulations et les servitudes qui peuvent en découler sont opposables à tous par la transcription qui en sera faite à la Conservation des Hypothèques. Elles ne

sont susceptibles de modifications que par décision de l'assemblée générale de tous les copropriétaires de la Résidence réunissant au moins les deux/tiers des quotités en copropriété et statuant à la majorité des deux/tiers 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.

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

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

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

DISPOSITIONS FINALES.

1.- Frais.

Les FRAIS, DROITS et HONORAIRES des PRESENTES, non compris les droits de mutation immobilière, sont estimés à vingt et un (fr. 21,-) -----
-----francs par dix millièmes dans les parties communes spéciales à la Résidence LES ACACIAS.

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

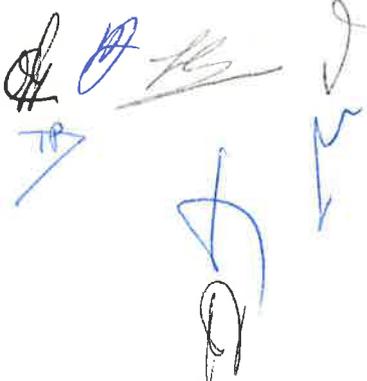
2.- Election de domicile.

Pour l'exécution des présentes, tous propriétaires, occupants, usagers ou détenteurs d'un droit réel sur un bien privatif, sont toujours censés avoir fait élection de domicile dans la Résidence "LES ACACIAS" où toutes notifications, sommations et assignations peuvent leur être valablement faites. Cependant, il sera toujours loisible de s'adresser à leur domicile réel.

3.- Les comparants reconnaissent que le notaire instrumentant leur a donné lecture, pour autant que de besoin, des dispositions du premier alinéa de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement.

4.- Les notaires soussignés certifient avoir vérifié l'état civil des comparants de première part,

Approuvé la rature
de deux mots et
deux lignes rayés
nuls au cours du
présent acte.



au vu des pièces requises par la loi.

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

DONT ACTE.

Passé à Liège,

Lecture faite, les comparants représentés comme dit est; ont signé avec les notaires, la minute des présentes demeurant au protocole de Maître BRAAS.

Enregistré à Liège II

Quinze rôles huit revoi, le onze mars 1977

Volume 43 folio 55 case 20

Reçu deux cent vingt cinq francs

225

Le Receveur :

LE RECEVEUR,
M. BERNIER

Transcrit à LIÈGE 3, le 21 mars 1977

Volume 3550 n° 1



REGLEMENT DE COPROPRIETE

de la

RESIDENCE "LES ACACIAS"

EXPOSE GENERAL

ARTICLE UN.-

Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577 bis, paragraphe premier, du Code civil, et en exécution de ce qui est dit au Chapitre X de l'acte de base de la Résidence "Les Acacias", la société a établi, ainsi qu'il suit, le règlement général de copropriété de la dite Résidence.

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

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

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

TITRE I.- STATUT REEL DU COMPLEXE.

CHAPITRE I.- ADMINISTRATION DU COMPLEXE.

ARTICLE DEUX.- Organes d'administration.

L'administration du complexe au sens le plus large appartient, en ce qui concerne les intérêts communs, à l'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES.

Le bureau de l'assemblée générale forme le CONSEIL DE GERANCE dont la mission est fixée ci-après.

L'administration courante est dévolue par l'assemblée générale des copropriétaires de l'ensemble du Complexe, à un seul gérant-syndic, personne physique ou morale, dont le statut et les pouvoirs sont déterminés ci-dessous.

A. Assemblées générales :

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

1. A partir du moment où ont été agrées des lots privés possédant ensemble cinquante pour cent des quotités de la copropriété générale, la Société aura le droit de convoquer une assemblée générale qui constatera l'entrée en communauté acquise dès ce moment.

Premier page

2

L'ordre du jour devra notamment porter sur la désignation des membres du conseil de gérance - qui comprendra un président et deux assesseurs et un secrétaire qui peut être choisi en dehors de l'assemblée - et du ou des mandataires chargés de procéder au nom de la copropriété spéciale à l'agrégation des parties communes.

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

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

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

ARTICLE QUATRE.- Convocation.

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

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

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

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

Les modèles de procuration sont éventuellement joints aux convocations.

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

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

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

Deuxième page



A. Toute assemblée générale du Complexe est constituée de tous les copropriétaires intéressés.

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

Les enfants mineurs, les interdits et les aliénés colloqués seront de droit représentés par leurs représentants légaux; les femmes mariées non séparées de biens le seront par leur mari, ~~sauf~~ ^{avec} ~~procuration~~ ^{autorisation} ~~avec~~ ^{maritale}. Les personnes morales, de ~~droit~~ ^{droit} ~~privé~~ ^{privé} ou de ~~droit~~ ^{droit} ~~public~~ ^{public}, seront représentées par leurs organes statutaires ou administratifs.

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

Si le syndic 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 données par les mandants.

Les copropriétaires indivis, de même que les nuspropriétaires et usufructiers d'un même bien, devront être convoqués, mais ne pourront voter séparément; ils devront se faire représenter par un mandataire unique, qui aura seul voix délibérative et votera pour le compte de la collectivité.

Les procurations devront être annexées au procès-verbal de l'assemblée générale.

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

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

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

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

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

ARTICLE SIX. - Quorum des présences.

Cinquième page contenant la ratine de quatorze mots

4

Sauf dispositions contraires pouvant résulter de la loi ou du présent règlement général de copropriété, toute assemblée générale, pour être valablement constituée et apte à délibérer, devra réunir, par présence personnelle ou par représentation, la moitié au moins des copropriétaires possédant ensemble la moitié des quotités en copropriété de l'indivision générale.

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

Les procurations données en vue d'une première assemblée seront, sauf disposition contraire expresse, valables pour toute assemblée ultérieure ayant le même ordre du jour.

Dans tous les cas, pour fixer le quorum, seront décomptés du total des quotités intéressées, celles appartenant à des indivisions ou à des nus-propriétaires et usufruitiers qui n'auront pas constitué le mandataire unique prévu par l'article cinq A, ci-dessus.

OBSERVATION : la présente disposition NE S'APPLIQUE PAS aux cas visés par l'article un A. du présent règlement de copropriété.

ARTICLE SEPT.- Voix - Majorités.

Les copropriétaires disposent d'autant de voix qu'ils ont de quotités dans les parties communes.

A moins qu'il ne soit lui-même propriétaire, le syndic ne pourra voter que comme mandataire de copropriétaires.

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

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

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

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

ARTICLE HUIT.- Pouvoirs extraordinaires.

L'assemblée générale peut, en vue de l'intérêt com-

Quatrième page contenant un mot ml.

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

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

B. Conseil de gérance.

ARTICLE NEUF.-

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

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

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

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

Il a, en outre, dans ses attributions, les mesures urgentes à prendre pour assurer la police du complexe ainsi que la sécurité, notamment en matière d'incendie.

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

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

C. Syndic.

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

Il est fait appel par l'assemblée générale des copropriétaires du Complexe aux services d'un syndic, personne physique ou morale, nommé à la majorité simple, 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 de la seconde phase du complexe sera acquise, la gérance du complexe sera exercée par la société [] ou par toute personne désignée par elle.

L'assemblée générale aura toujours le droit, sauf dans le cas du premier syndic dont question à l'alinéa qui précède,

Cinquième page contenant la nature de quatre mots nuls.

[Handwritten signatures and initials]

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

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

Dans 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 du Complexe et fait partie des charges communes générales à celui-ci.

ARTICLE ONZE.- Mission du syndic.

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

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

3° Il a donc dans ses attributions, notamment :

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

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

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

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

- l'entretien constant des installations d'ascenseur, de chauffage et de distribution d'eau chaude;
- l'exécution sans retard des travaux urgents ou décidés par le conseil de gérance ou par l'assemblée générale;
- la surveillance du personnel d'entretien
- la surveillance de l'évacuation des ordures ménagères, du nettoyage des trottoirs, halls, escaliers, ascenseur et autres parties communes.

e) la tenue de la comptabilité et l'établissement des comptes de chaque propriétaire à lui présenter chaque trimestre.

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

4° Dans le cas où le syndic viendrait à constater des manquements graves de la part d'occupants de biens privés aux dispositions du règlement général de copropriété ou

Sixième page
[Handwritten signatures and blue arrows pointing to the list of duties]

relèverait des attitudes de nature à troubler l'occupation paisible du complexe, ou à nuire aux co-occupants, il aura le droit d'en aviser lui-même par lettre recommandée, le contrevenant en lui enjoignant de prendre toutes mesures urgentes que la situation comporte et en lui notifiant qu'en cas d'inaction de sa part, le syndic aura le droit de prendre toutes mesures qu'il estimera utiles à la tranquillité et à la bonne réputation de l'immeuble, après en avoir référé au conseil de gérance.

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

ARTICLE DOUZE.- Mandat du syndic.

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

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

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

D. Entretien des parties communes.

ARTICLE TREIZE.-

Le syndic engagera le personnel nécessaire à l'entretien des parties communes de la Résidence et veillera à son exécution.

Il sera affilié à la sécurité sociale si besoin est 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.

Septième page

ARTICLE QUATORZE.-

Les charges de l'entretien se répartissent entre tous les copropriétaires au prorata des quotités que chacun possède dans l'indivision.

CHAPITRE II.- CHARGES ET RECETTES COMMUNES.

Section 1.- Charges communes.

ARTICLE QUINZE.- Définition.

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

Sauf exception, elles sont réparties entre les copropriétaires des biens privatifs, proportionnellement aux droits de chacun dans la copropriété spéciale.

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

Huitième page

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

ARTICLE SEIZE.- Énumération.

A titre exemplatif et non limitatif, et sous réserve de ce qui est dit ci-après, sont considérées comme charges communes :

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

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

Éventuellement les dépenses de consommation d'eau et d'électricité pour l'entretien et l'éclairage des parties communes.

Toutes indemnités éventuellement dues par la copropriété.

Les primes d'assurances intéressant l'ensemble de la copropriété spéciale à la Résidence "Les ACACIAS".

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

2. Les frais de réparations, d'entretien et de remplacement des installations de chauffage central, et de distribution d'eau chaude, ainsi que la quote-part forfaitaire (quarante pour cent) de frais de consommation de combustible, d'eau et de force motrice, considérée comme charge commune. Les frais d'entretien, de réparations et de reconstruction du local abritant lesdites installations. Les frais d'entretien, de réparations et de renouvellement des toitures couvrant ledit immeuble.

3. Les frais et dépenses d'ascenseur et notamment la consommation d'énergie électrique, les frais d'entretien, de conservation, de réparation, de renouvellement des appareils et du cabanon, l'abonnement d'entretien, les frais de contrôle et d'assurance et caetera...

Ces frais d'ascenseur seront supportés par les propriétaires au prorata de leurs quotités dans les parties communes. spéciales.

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

ARTICLE DIX-SEPT.-

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

La répartition de ces frais entre les copropriétaires se fera comme suit :

a) Quarante pour cent seront répartis à titres de charges communes, pour couvrir les déperditions de calories, déperditions tenant compte du rendement des brûleurs et des chaudières, du chauffage des parties communes, conciergerie, et caetera...

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

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

Il est interdit d'augmenter le nombre de radiateurs ou la surface de chauffe, sans le consentement du syndic et l'avis d'un technicien en chauffage.

Dans ce cas, le copropriétaire supportera la charge de cette surface de chauffe augmentée, suivant le calcul que le syndic en fera, sur base des indications du technicien en chauffage

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

ARTICLE DIX-HUIT.-

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

Neuvième page

desservi.

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

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

ARTICLE DIX-NEUF.-

Chaque propriété privative dispose de raccordement avec compteurs, branchés sur les condites principales d'eau et d'électricité. Les propriétaires et usagers paieront et supporteront donc, chacun en ce qui le concerne, la location, l'entretien, la réfection et le remplacement des compteurs, ainsi que les consommations y indiquées.

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

ARTICLE VINGT.- Répartition des charges d'impôts.

A moins que les impôts relatifs au complexe 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 la copropriété spéciale.

Section 3.- Réparations.

ARTICLE VINGT ET UN.-

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories :

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

ARTICLE VINGT-DEUX.- Réparations urgentes.

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

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

Ces réparations et travaux sont décidés et commandés par le conseil de gérance qui jugera s'il y a lieu pour lui d'en référer préalablement à l'assemblée générale intéressée

Dixième page contenant la nature de quatre mots rayés nuls.

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

qui décidera à la majorité simple.

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

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

ARTICLE VINGT-CINQ.-

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le gérant devra faire à cet effet, toutes diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes remboursables par les copropriétaires, dans la proportion des

Onzème page

coefficients de copropriété (sauf pour ce qui est des primes afférentes au montant supplémentaire sur parties privatives, ces dernières étant dues au comptant par le propriétaire et/ou ses ayants droit, seuls bénéficiaires de l'assurance supplémentaire).

Dans cet ordre d'idées, les premières assurances seront contractées par la Société agissant comme premier syndic, au mieux des intérêts des copropriétaires. Ceux-ci lui rembourseront les primes payées par elle au prorata des quotités de chacun dans la copropriété et devront respecter ces polices X

X qui seront souscrites pour une durée de dix ans.
Renvoi approuvé.

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

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

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

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

Seizième page

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

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

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

"Ces assurances devront être contractées auprès de compagnies notoirement solvables, ayant leur siège en Belgique. Le locataire devra justifier au bailleur, tant de l'existence

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'M' and various scribbles.

de ces assurances que du paiement des primes annuelles sur toute réquisition de la part de ce dernier. Cette assurance com-

"Les frais de redevances annuelles de ces assurances seront exclusivement à charge du locataire.

"Le locataire renonce dès à présent et pour lors, tant pour son compte que pour celui de ces ayants droit et notamment ses sous-locataires et/ou occupants éventuels et son personnel, à tous recours qu'il pourrait exercer contre son bailleur et les autres copropriétaires et leur personnel, ainsi que contre tous occupants de l'immeuble et les membres de leur personnel, et notamment du chef des articles 1386, 1719, troisièmement, et 1721 du Code civil, pour tous dommages qui seraient provoqués à ses propres biens et/ou à ceux d'autrui et qui se trouveraient dans les locaux qu'il occupe.

"Le locataire informera sa ou ses compagnies d'assurances de cette renonciation en lui enjoignant d'en donner expressément acte au bailleur."

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

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

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

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

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

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

L'ensemble immobilier devra toujours être assuré 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, pour une durée et des montants déterminés par celle-ci.

L'assurance devra toujours être souscrite pour

Ø portera pour la Compagnie d'Assurance, l'interdiction de résilier la police sans préavis au bailleur.
Renvoi approuvé en cette treizième page.

un montant suffisant pour garantir la reconstruction de l'immeuble ; elle sera faite "valeur à neuf".

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

Le syndic souscrira également, pour le compte des copropriétaires, dans la mesure et pour le montant déterminé par l'assemblée générale, une police d'assurance résiliable annuellement et couvrant la responsabilité des copropriétaires et de leur personnel pour les accidents causés aux copropriétaires, aux occupants permanents, ou de passage et aux tiers quels qu'ils soient, en raison :

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

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

Ces contrats seront résiliables annuellement.

ARTICLE TRINTE-UN----- Assurance "accidents de travail et autres."

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

ARTICLE TRENTE-DEUX----- Assurance couvrant l'utilisation de l'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, un propriétaire, une personne au service de l'immeuble ou un étranger.

Cette assurance couvrira également tous dégâts maté-

Quatrième page

riels à résulter de cette utilisation.

Elle sera souscrite par le syndic, ou sous son contrôle, pour un montant à déterminer sur avis donné par les propriétaires intéressés.

Les primes constitueront des charges communes et seront réparties d'après les droits dans la copropriété.

ARTICLE TRENTE-TROIS - Assurance du mobilier - Locataires.

Chaque occupant fera assurer son mobilier comme bon lui semble.

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

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

- 1/ La surprime réclamée par l'assureur à raison de la renonciation à son recours contre le locataire (articles 1732 et 1735 du Code civil).
- 2/ L'éventuelle surprime réclamée par l'assureur en raison de l'assurance contre le recours des voisins dans le chef des occupants.
- 3/ La surprime due pour l'assurance contre le dégât des eaux (couverture des objets appartenant au locataire ou de sa responsabilité civile).

ARTICLE TRENTE-QUATRE

Toutes assurances complémentaires jugées nécessaires par des copropriétaires ou occupants seront à charge de ceux-ci.

ARTICLE TRENTE-CINQ.- Obligation des copropriétaires en matière d'assurances.

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

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

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

Quinzième page

ARTICLE TRENTE-SIX.- Cas d'un sinistre.

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

A cet effet, il appartiendra au syndic et/ou copropriétaires délégués à la garde des fonds, d'exiger des divers copropriétaires, avant le paiement ou l'utilisation aux fins de la reconstruction, des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire, à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires.

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

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

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

a) Si le sinistre est partiel à concurrence de moins de cinquante pour cent de la valeur de reconstruction du bâtiment, le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic à charge de tous les copropriétaires proportionnellement à leurs droits dans la copropriété, qui s'obligent à l'acquitter dans les trois mois de la réclamation leur présentée par le syndic, les intérêts au taux annuel de dix pour cent courant de plein droit et sans mise en demeure, à défaut de versement dans ce délai, sur ce qui sera dû.

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

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

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

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée

Seizième page

17
qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux de neuf pour cent l'an courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de versement, dans ce délai, sur ce qui sera dû.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le prix sera payé comptant.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées.

L'indemnité d'assurances, ainsi que le produit de la licitation éventuelle, seront alors éventuellement partagés entre les copropriétaires, dans la proportion de leurs droits respectifs, établis par leurs quotités dans les parties communes.

Dix-septième page

≠ pour les dé-
partager. En
cas de désac-
cord, sur le
choix d'un
tiers expert,
Renvoi approuvé.

ARTICLE TRENTE-HUIT. - Des assurances supplémentaires.

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

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

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

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

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

Dix-huitième page contenant la ratine et une ligne nulle.

[Handwritten signatures and initials]

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

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

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

ARTICLE QUARANTE--- - Charges des assurances.

Toutes les primes des polices d'assurances dont question ci-dessus qui sont souscrites pour le compte de la communauté, doivent être considérées comme charges communes spéciales.

Section 5.- Règlement des charges communes.

ARTICLE QUARANTE-UN Relevés de comptes.

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

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

Tout compte débiteur doit se solder dans la huitaine de sa réception; à défaut de règlement dans le délai imparti, le compte sera majoré, à titre d'indemnité d'inexécution, 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 étant comptée et due en entier.

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

ARTICLE QUARANTE-DEUX - Caisses communes.

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

Les appels de fonds se feront en proportion des quotités dans la copropriété possédées par les copropriétaires (parties communes spéciales).

ARTICLE QUARANTE-TROIS - Fonds de réserve.

En outre, moyennant décision de l'assemblée générale, il peut être constitué un "Fonds de Réserve" qui sera alimenté par des cotisations payées par chaque propriétaire. Le montant de ces cotisations sera fixé par le conseil de gérance et la hauteur du fonds sera déterminée par l'assemblée générale des copropriétaires.

Le placement de ce fonds sera effectué suivant les directives du conseil de gérance.

Le fonds de réserve constitué des versements de chacun des copropriétaires appartient à ceux-ci mais demeure bloqué en vue de son affectation précisée à l'alinéa ci-après. Il est également stipulé qu'en cas de vente d'un bien privatif, l'acquéreur est subrogé dans tous les droits du vendeur dans ledit fonds qui passe ainsi à l'acquéreur, sous réserve de tous comptes à établir entre parties. Les intérêts produits par ce fonds de réserve pourront être répartis annuellement

Dix-neuvième page
contenant la ratine
d'une ligne nulle

entre les copropriétaires au prorata de leurs interventions.

≠ spéciales

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

Renvoi approuvé
[Handwritten signatures and initials]

ARTICLE QUARANTE-QUATRE- Mesures de contrainte.

1° A défaut par les copropriétaires de verser la provision réclamée par le syndic ou de couvrir ce dernier de leurs quotes-parts 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) A arrêter les fournitures d'eau, d'électricité, de chauffage et d'eau chaude au lot^{du} défaillant.

b) A assigner le défaillant en paiement des sommes dues.

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

d) A réclamer à chacun des copropriétaires, en proportion de ses droits dans la chose commune, la quote-part du défaillant dans les dépenses de copropriété, sous réserve de restitution après exécution de ses obligations par le défaillant.

3° Toutes les sommes réclamées par le syndic pour compte de la copropriété sont, de plein droit, productives d'intérêts au taux de dix pour cent l'an, nettes de toutes taxes et retenues quelconques, à défaut de paiement dans les quinze jours à compter de l'envoi de la lettre recommandée dont question sub. 1.

4°) A titre de pénalité complémentaire, les copropriétaires défaillants sont redevables à la copropriété d'une somme équivalente aux frais et honoraires d'avocats, huissiers de justice, experts et autres exposés par elles ou le syndic sans préjudice de toutes autres condamnations qui seraient prononcées contre eux.

5° Par la signature de leur acte notarié d'achat, les acquéreurs confirment la mission du syndic et lui confèrent irrévocablement tous pouvoirs, pendant la durée de ses fonctions,

Vingtième page

≠ spéciale

Renvoi approuvé

[Handwritten signatures and initials]

pour poursuivre en justice l'exécution de toutes les obligations de paiement des défaillants, depuis les préliminaires de la conciliation, jusqu'à l'exécution de tous jugements ou arrêts, traiter, transiger, compromettre et faire tout ce qui sera utile ou nécessaire à la sauvegarde des droits des copropriétaires; mandat étant donné au syndic en exécution de l'article 12 du présent règlement de copropriété.

ARTICLE QUARANTE-CINQ.- - Rapports avec les locataires.

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

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

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

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

ARTICLE QUARANTE-SIX.- - 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 le droit, à charge de celui-ci, à des intérêts au taux de dix pour cent outre toutes majorations à titre d'indemnité à arbitrer par le conseil de gérance, en sus du remboursement du principal.

Section 6.- Recettes communes.

ARTICLE QUARANTE-SEPT.-

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seraient acquises aux intéressés proportionnellement à leurs droits dans la copropriété.

Section 7.- Mutation des biens privés.

ARTICLE QUARANTE-HUIT.-

Toute mutation dans la propriété d'un bien privatif est notifiée au syndic, par les soins des parties, dans les deux mois de sa date, par l'envoi recommandé d'une attestation mentionnant la date et la nature de la mutation, ainsi que l'identité et le domicile du nouveau propriétaire et délivrée par le notaire instrumentant ou le notaire liquidateur de la succession.

Jusqu'à cette notification, l'ancien propriétaire ou les ayants droit et ayants cause du propriétaire décédé, tenus solidairement et indivisiblement, sont obligés aux charges communes afférentes au bien muté.

Vingt et unème page
contenant un mot nul.

* spéciales

Renvoi approuvé.

CHAPITRE III - DESTINATION DES LOCAUX PRIVATIFS.

ARTICLE QUARANTE-NEUF.-

En principe, la Résidence "LES ACACIAS" est destinée à la "résidence privée", ce terme étant employé par opposition à "usage de bureaux" ou "locaux commerciaux" ou "ateliers", ce que sa destination même cherche à éviter.

Toutefois, les deux studios du rez-de-chaussée pourront être affectés à usage de bureaux.

Il ne pourra jamais être toléré dans l'immeuble :

- 1) Aucun établissement commercial ou industriel quel qu'il soit;
- 2) Aucun établissement insalubre, dangereux, incommode ou immoral;
- 3) Aucun établissement qui, par le bruit, l'odeur et les émanations, pourrait nuire aux voisins et aux occupants de l'immeuble;
- 4) Aucun moteur à l'intérieur des locaux privatifs, autres que ceux destinés à l'usage ménager qui devront être munis obligatoirement d'un dispositif antiparasite;
- 5) Aucune pension de famille, aucune location professionnelle de meublés;
- 6) Aucune réunion publique syndicale;
- 7) Aucun professorat de chant, d'instruments de musique ou de danse;
- 8) Aucun dépôt de marchandises;
- 9) Aucun bureau de perception d'impositions;
- 10) Aucun institut de culture physique, de gymnastique, si ce n'est la kinésithérapie.

Ces exemples n'étant donné qu'à titre indicatif et non limitatif.

REMARQUE : Le Conseil de Gérance aura toujours le droit de s'opposer à l'exercice d'une activité ou d'une profession qu'il estimerait incompatible avec la destination de "résidence privée" prévue ci-avant, sauf le droit pour la personne visée de faire appel devant l'assemblée générale ou de se pourvoir en justice.

Vingt-deuxième page

CHAPITRE IV - DESACCORD - PROCEDURE - RECOURS.

ARTICLE CINQUANTE.-

1° En cas de conflit entre plusieurs propriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le syndic, au sujet de l'interprétation ou de l'application de l'acte de base et du règlement général de copropriété, la question sera soumise au conseil de gérance.

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

ARTICLE CINQUANTE ET UN.-

Tout propriétaire aura toujours le droit de recourir en justice, devant les mêmes tribunaux, contre une décision de l'assemblée générale jugée par lui frauduleuse, irrégulière ou abusive.

Ce recours ne pourra être exercé que dans les trois mois de la notification à lui faite, par lettre recommandée de ladite décision ou, à défaut de cette notification, dans l'année de la date de l'assemblée ayant pris la décision; passé ce délai, il sera forclos.

ARTICLE CINQUANTE-DEUX.-

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 soumis à la requête d'une des parties, notifiée à l'autre par lettre recommandée à un arbitrage organisé comme il suit.

Les parties intéressées choisiront l'arbitre de commun accord. A défaut d'accord entre elles et en cas de carence de l'une d'elles, l'arbitre sera désigné par Monsieur le Juge de Paix du Canton de Wareme, 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 conseillers 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 l'arbitrage. Aucun document ne pourra être invoqué en dehors de l'acte de division des fonds et de leurs annexes, avec leurs modifications éventuelles, sauf 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 ou extraordinaire, sauf l'exception

Vingt-troisième page

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

ception 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 II. - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR.

CHAPITRE 1.- GENERALITES.

ARTICLE CINQUANTE-TROIS.- Dispositions générales.

Il est arrêté entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale des copropriétaires du Complexe, statuant dans les conditions de présence et de majorité prévues par le Chapitre X paragraphe B de l'acte de base.

Toutefois, les articles cinquante-trois, cinquante-quatre, cinquante-cinq, cinquante-six, cinquante-sept et soixante-deux ne pourront être modifiés que par l'assemblée générale des copropriétaires du Complexe et dans les conditions de présence et de majorité prévues, par le Chapitre X paragraphe A de l'acte de base.

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

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

Le gérant tiendra à la disposition de tout intéressé pour lui permettre de le consulter un exemplaire du règlement général de copropriété et du ou des règlements d'ordre intérieur.

Ces exemplaires devront être complétés par les modifications qui seraient apportées à ces règlements.

CHAPITRE 2.- OCCUPATION.

ARTICLE CINQUANTE-QUATRE.- Occupation des biens privés

¹ ~~Sans que cela puisse porter préjudice à ce qui est prévu~~
² ~~à l'acte de base concernant la destination du plateau du premier étage,~~ Les appartements ne peuvent être occupés que par les personnes d'une même famille, leurs hôtes et leurs domestiques. Les copropriétaires, leurs locataires, leurs domestiques et autres occupants du complexe devront toujours habiter celui-ci honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de "bon père de famille".

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble qu'ils occupent, ne soit pas troublée par leur fait, ce-

Vingt-quatrième page
contenant la nature
de deux lignes et
deux mots rayés nbs.

lui des personnes de leur famille, des gens à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

Ils ne pourront faire ni laisser faire aucun bruit anormal; l'emploi des instruments de musique et notamment les appareils de radio et de télévision, est autorisé, mais leurs utilisateurs seront tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants, et cela, quel que soit le moment du jour et de la nuit.

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

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

ARTICLE CINQUANTE-CINQ.- Aspect extérieur, harmonie de l'immeuble.

Les travaux de peinture aux façades (y compris les châssis, garde-corps et persiennes) devront être faits aux époques fixées par l'assemblée générale des copropriétaires et sous la surveillance du syndic.

Quant aux travaux relatifs aux parties privatives dont l'entretien intéresse l'harmonie du Complexe, ils devront être effectués par chaque propriétaire, en temps utile de manière que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien. En cas d'inaction de la part de certains propriétaires, ceux-ci seront passibles, après un préavis d'un mois donné par lettre recommandée, envoyé par le syndic, d'une amende de cinq mille francs (5.000.- Frs) par mois de retard, au profit du fonds de réserve.

Les copropriétaires ne pourront mettre aux fenêtres en façade, sur les balcons et terrasses, dans les escaliers, vestibules et passages, ni garde-manger, linge ou autres objets quelconques, ni enseignes ou réclames, sous réserve toutefois, en ce qui concerne ces dernières de ce qui est stipulé à l'article suivant.

Les rideaux obligatoirement posés aux fenêtres seront d'un modèle unique déterminé par les copropriétaires, modèle qui devra être strictement respecté. Les persiennes, stores et marquises devront être d'un type conforme.

ARTICLE CINQUANTE-SIX.- Publicité.

La publicité et l'affichage sur l'immeuble et dans les communs ne sont autorisés que dans les limites ci-après stipulées :

Le placement d'affiches annonçant la vente ou la location de biens privés est autorisé.

Dans le hall d'entrée, chaque appartement disposera d'une boîte aux lettres sur laquelle pourront figurer le nom

Vingt-cinquième page

[Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'S' and 'M', and a blue arrow pointing to the left.]

et la profession de son occupant et l'étage de l'appartement qu'il occupe.

ARTICLE CINQUANTE-SEPT.- Animaux.

L'existence dans le complexe, et plus particulièrement dans les locaux d'habitation, d'animaux domestiques (chiens, chats, oiseaux, et caetera) ne pourra être considérée que comme une simple tolérance.

Le syndic pourra toujours en proscrire le maintien, notamment si ces animaux portent préjudice à la propriété, à la tranquillité et au repos des autres occupants de l'immeuble ou si leurs propriétaires n'en assument pas la garde vigilante.

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

ARTICLE CINQUANTE-HUIT.- Usages des appareils communs

L'usage des appareils communs de chauffage, l'emploi de l'ascenseur (et du téléphone commun, s'il y en a) ainsi que de tous les appareils à usage commun des propriétaires seront réglementés par l'assemblée générale.

ARTICLE CINQUANTE-NEUF.- Déménagements.

Le syndic devra être prévenu, au moins quinze jours d'avance, de tous les emménagements ou déménagements.

Toutes dispositions seront prises avec lui pour réduire autant que possible les inconvénients et troubles qui pourraient en résulter pour les autres occupants.

Tous dégâts occasionnés par suite des déménagements seront à charge du propriétaire ou du responsable.

ARTICLE SOIXANTE.- Charges administratives.

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

ARTICLE SOIXANTE ET UN.- Ascenseur.

L'entretien et la surveillance de l'ascenseur sont confiés à une firme spécialisée.

L'ascenseur doit être utilisé avec prudence et précaution; l'usage en est interdit aux enfants de moins de douze ans, non accompagnés.

L'ascenseur ne peut être utilisé pour les déménagements.

ARTICLE SOIXANTE-DEUX.- Utilisation des parties communes.

Les parties communes, d'une façon générale, ne peu-

Vingt-troisième page

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

vent être utilisées à des fins privées.

Le hall d'entrée, les escaliers, les couloirs, paliers devront être maintenus libres en tout temps. Il ne pourra y être accroché ni déposé quoi que ce soit. Le stationnement des vélos et des voitures d'enfants y est interdit.

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

La responsabilité du syndic ou des occupants ne pourra être mise en cause en cas de vol ou autres faits délictueux commis dans les parties communes.

CHAPITRE 3.- SERVICE D'ENTRETIEN

ARTICLE SOIXANTE-TROIS.-

Il n'est pas prévu de concierge dans l'immeuble.

Le syndic devra engager le personnel nécessaire pour assurer les services suivants :

- a) tenir en parfait état de propreté les lieux communs et les trottoirs;
- b) évacuer les ordures ménagères deux fois par semaine ou plus éventuellement; les réceptacles des poubelles devant être nettoyés et les poubelles chargées en attente munies de leur couvercle; déboucher les gaines à ordures;

Le syndic aura, en outre, l'obligation :

- a) surveiller le bon fonctionnement des chaudière et installation de chauffage et de distribution d'eau chaude;
- b) remplacer les ampoules brûlées dans les parties communes,
- c) 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 une cabine;
- d) de prendre toutes mesures pour éviter les accidents en cas de gel ou de chute de neige;
- e) et en général de faire tout ce qui est en usage dans une maison bien tenue.

REMARQUES :

1. Les clés des robinets principaux et des locaux ou gaines contenant les colonnes principales d'eau, d'électricité et autre fluide, seront toujours en possession du syndic, pour permettre de procéder, en cas de besoin, aux fermetures nécessaires; un jeu de ces clés devra se trouver en un lieu connu des occupants du Complexe, pour leur permettre l'accès sous leur responsabilité, en cas de besoin et en l'absence du syndic.

2. L'organisation du service d'entretien est de la compétence du syndic qui devra veiller spécialement au bon déroulement de son activité et à la succession éventuelle de ses prestations, notamment en cas de congé ou d'absence.

Vingt-septième page

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'D', 'B', 'A', and 'J'.

28

CHAPITRE 4 - BAUX

ARTICLE SOIXANTE-QUATRE.-

Le propriétaire pourra donner son bien en location; il est seul responsable de son locataire et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire sans pouvoir céder son droit à son locataire.

La location ne peut se faire qu'à des personnes d'une honorabilité incontestable.

Les propriétaires sont tenus d'annexer aux baux une copie du présent acte de base et du règlement de copropriété ainsi que du règlement d'ordre intérieur et tous autres règlements ou décisions formant la charte de l'immeuble.

Les baux consentis par les propriétaires de biens privatifs devront contenir une clause spéciale portant que tout acte du preneur qui serait en opposition avec les dispositions du règlement général de copropriété, du règlement d'ordre intérieur ou avec celles de l'acte de base, entraînerait de plein droit sans préjudice à tous dommages et intérêts, la déchéance du bénéfice du bail, aux torts du titulaire, à l'exclusion immédiate de celui-ci sans qu'il soit besoin d'autres actes qu'une signification par lettre recommandée. Ils contiendront aussi la délégation de loyer prévue à l'article quarante-quatre ci-avant.

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

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

Les propriétaires doivent imposer à leurs locataires l'obligation d'assurer convenablement leur mobilier, leurs risques locatifs et leur responsabilité civile et autres à l'égard des autres propriétaires ou des tiers.

Le syndic pourra, sans avoir à motiver sa demande; exiger la communication des baux.

En cas de bail verbal, les propriétaires sont tenus de remettre à leurs locataires un exemplaire de l'acte de base et du règlement général de copropriété et des règlements divers qui forment la charte du complexe.

En cas d'inobservation de la charte par un locataire, le propriétaire, après un second avertissement du syndic, est tenu de demander la résiliation du bail.

ARTICLE SOIXANTE-CINQ.- Droit de préférence.

Il sera prévu dans l'acte de base du Bloc IV "PARKING" qu'en cas de mise en vente de gré à gré d'un garage, un droit de préférence, à prix égal sur tout autre amateur est réservé aux propriétaires de biens privatifs dans les trois Résidences Blocs I, II et III, sauf dans le cas où le dit garage est réalisé en même temps qu'un bien privatif appartenant au même propriétaire ou sauf s'il s'agit d'une aliénation amiable faite directement entre copropriétaires des Résidences.

Le syndic, chargé de la gestion des parties communes générales sera avisé, par simple lettre, de la dé-----

Vingt-huitième
page

cision 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 parités d'offres, le bien sera vendu à l'amateur que choisira le vendeur.

ARTICLE SOIXANTE-SIX.-

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 obligations résultant des dispositions contenues dans l'acte de base et ses annexes et qui sont la contrepartie des avantages et des inconvénients résultant de la copropriété.

DISPOSITIONS GENERALES.

Le présent règlement générale de copropriété (statut réel et règlement d'ordre intérieur) restera annexé à l'acte de base du complexe RESIDENCE LES ACACIAS avec lequel il forme un tout. Il sera transcrit avec lui.

Il est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui possèdent un droit de quelque nature que ce soit dans ledit complexe.

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

Une expédition en sera annexée dans les contrats translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance portant sur une partie du complexe, ou bien ces actes devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ce règlement de copropriété et qu'ils s'y soumettent entièrement par le seul fait d'être propriétaires, occupants ou titulaires d'un droit quelconque sur une partie du complexe.

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

Liège, le 9 Mars 1977.

Vingt-neuvième
page

CAHIER DES CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES REGISSANT LA
VENTE DES LOTS PRIVATIFS DEPENDANT DU COMPLEXE "RESIDEN-
CE "LES ACACIAS".

REMARQUES PRELIMINAIRES.

a) La vente sur plan ou en cours de construction des lots privatifs dépendant du Complexe LES ACACIAS est faite en considération de l'état futur de parachèvement de ceux-ci. Les règles du Code régissent, par conséquent, les conventions y relatives, complétées par les dispositions particulières de la loi du neuf juillet mil neuf cent septante et un, et de l'Arrêté Royal d'exécution du vingt et un octobre mil neuf cent septante et un, réglementant la construction et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction.

b) Dans le cas où ces dispositions ne sont pas d'application ou s'il peut y être dérogé, il sera fait mention spécialement dans la convention de vente ou dans l'acte notarié de vente, selon le cas, de l'inapplicabilité desdites dispositions ou des dérogations avenues entre parties.

c) L'acquéreur devra avoir reçu quinze jours au moins avant la signature de la convention privée de vente, copie du plan du bien acquis, du cahier des charges, ainsi que de l'acte de base et du règlement général de copropriété du complexe.

ARTICLE 1.- TRANSFERT DE PROPRIETE ET TRANSFERT DE RISQUES.

L'acquéreur aura, dès le jour de la signature de la convention privée de vente, les droits des vendeurs sur le sol et les constructions déjà érigées.

Il deviendra, en outre, propriétaire des constructions restant à ériger, au fur et à mesure de l'incorporation au sol et de la mise en oeuvre des matériaux, tous les droits de créance du vendeur relatifs aux paiements restant saufs.

Les dispositions des deux paragraphes précédents n'impliquent pas, pour l'acquéreur, le droit de se voir livrer l'unité privative; au contraire, le vendeur n'est pas tenu de livrer le bien vendu et d'en remettre les clés avant que l'acquéreur n'en ait payé la totalité du prix.

Le transfert des risques visés par les articles 1788 et suivants du Code civil ne s'opérera qu'à l'agrément provisoire des parties privatives.

ARTICLE 2.- RESPONSABILITE DE L'ENTREPRENEUR.

Après agrément définitive des parties privatives ou communes, la Société ne sera plus tenue des vices apparents, conformément à l'article 1642 du Code civil. Elle restera toutefois tenue des vices cachés en exécution de l'article 1643 du Code civil; la garantie des vices cachés est limitée au remplacement ou à la réfection des ouvrages et appareillages défect-

civil
Remoni approuvé.

Deuxième page

tueux, à l'exclusion de toute indemnité.

La Société sera solidairement responsable avec les architectes et les entrepreneurs des vices dont ceux-ci répondent après agrégation en vertu des articles 1792 et 2270 du Code civil.

ARTICLE 3.- JOUISSANCE

L'acquéreur aura dès le jour de la signature de l'acte authentique la jouissance des biens acquis pour les mettre à la disposition du constructeur, afin de leur permettre l'exécution des travaux de construction et de parachèvement des parties communes et privatives, dans le délai prévu ci-après. Il en aura la jouissance réelle et effective dès l'achèvement des parties privatives, après agrégation de celles-ci et paiement de toutes sommes qui pourraient être exigibles à ce moment.

ARTICLE 4.- EXECUTION DES TRAVAUX.

La Société prendra l'engagement de construire au minimum sur la base du cahier descriptif établi par Monsieur l'Architecte Jacques LOGNARD, de Wareme, et de la description faite par lui des matériaux à mettre en oeuvre et des fournitures à faire.

L'architecte du complexe a la direction des travaux de construction des lots privés jusqu'à la prise de possession par le propriétaire, après agrégation provisoire de ceux-ci.

Seuls les représentants de la Société, l'architecte, auteur des plans et le personnel occupé à la construction ont accès au chantier. Si le propriétaire voulait visiter celui-ci, il devra y être autorisé spécialement par la Société, ceci pour des raisons de sécurité et de bonne tenue du chantier.

Si l'acquéreur impose à la Société des matériaux autres que ceux repris au cahier des charges, la Société est déchargée de toute responsabilité du fait des défauts ayant pour origine les choix desdits matériaux, à condition qu'aucune faute de mise en oeuvre ne puisse lui être reprochée.

Pour être valables, les communications de l'acquéreur relatives à l'exécution des travaux devront être faites par écrit à la Société et à l'architecte.

Celui-ci peut toutefois apporter la preuve des modifications éventuelles ordonnées par l'acquéreur par toutes autres voies de droit.

Les travaux commandés par l'acquéreur sont exécutés par la Société ou pour son compte sous sa responsabilité.

Si l'acquéreur veut recourir à ses frais aux services de ses propres conseillers techniques ou ouvriers pour des travaux d'équipement ou de finition, il sera tenu d'obtenir l'accord préalable de la Société qui devra agréer les ouvriers ou faire exécuter les travaux par des ouvriers de son choix et qui aura le droit de prendre toutes dispositions pour assurer une bonne coordination des travaux et respecter l'organisation du chantier.

Si moyennant cet accord de la Société, l'acquéreur exé

Brut et unème page

cute lui-même ou fait exécuter par un tiers de son choix certains travaux ou encore renonce à certains travaux prévus par la Société, il aura à indemniser celle-ci de toutes ses dépenses, de tous ses travaux et du bénéfice manqué, évalué forfaitairement à dix pour cent (10 %) des travaux non exécutés.

ARTICLE 5.- PRIX:

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

Ce prix comprend celui de la quotité des terrains d'assiette et le coût de la construction, de l'équipement et du parachèvement, peintures comprises, là où elles sont prévues, du lot acquis avec sa quote-part dans le coût de la construction et du parachèvement des parties communes générales et spéciales, tel que le tout est décrit au cahier des charges de la construction.

Ce prix comprend à forfait les frais, droits et honoraires de l'acte d'achat ainsi que la taxe sur la valeur ajoutée frappant le prix de vente des constructions, et la quote-part des frais de l'acte de base.

Tous droits, amendes et taxes complémentaires réclamés par l'Administration de la taxe sur la valeur ajoutée et de l'Enregistrement seront à charge de l'acquéreur.

En outre, sauf convention contraire, le prix de vente sera toujours fixé, honoraires d'architecte et ingénieurs de la Société compris.

Cependant, si l'acquéreur se réserve tout ou partie des travaux d'équipement ou de finition de son lot ou confie à la Société l'exécution des modifications aux travaux prévus, il en sera fait mention de manière précise à ladite convention ou à l'acte de vente ou encore par convention particulière et le prix définitif sera fixé en fonction du coût des travaux réservés ou modifiés et éventuellement en exécution du dernier alinéa de l'article 4 ci-avant.

De plus, il se pourrait que par suite de changements apportés en cours de travaux, à la demande de l'acquéreur, un décompte en plus ou en moins doive être établi au moment de l'agrément provisoire et de l'exigibilité de la dernière tranche de paiement; l'acquéreur sera, dans ce cas, redevable, sans préjudice à l'augmentation éventuelle du prix initial, de tous frais, débours, honoraires des architecte et ingénieurs de l'ensemble, notamment pour plans modificatifs, prestations supplémentaires et caetera..., le tout basé sur les barèmes officiels.

REMARQUES : a) Tous les frais de chauffage de l'immeuble, dès la mise à feu, seront à charge des acquéreurs des lots privatifs et ce, qu'il s'agisse de chauffage normal ou de chauffage accéléré en vue de l'assèchement des immeubles.

b) Sont à charge de la Société, les frais de construction et d'aménagement de la route privée, des trottoirs, des installations intérieures à l'usage des services publics, des raccordements généraux de l'immeuble à l'égout public, à l'eau alimentaire, et à l'électricité.

Crete. deuxième
page

ARTICLE 6.- REVISION DU PRIX.

Le prix est stipulé révisable, sauf convention contraire expresse établie dans le respect des dispositions légales et réglementaires.

La révision éventuelle se fera suivant les prescriptions et normes de l'arrêté royal du vingt et un octobre mil neuf cent septante et un, ou de toutes autres dispositions ultérieures rendues d'application.

En outre, que le prix convenu soit révisable ou établi de manière forfaitaire de l'accord des parties, il sera toujours soumis aux fluctuations suivant le mode de calcul prévu par les dispositions légales, dans les cas de retard imputable à l'acquéreur, dans l'exécution des travaux ou dans les modalités de paiement, ces retards devant être constatés par une mise en demeure, par voie recommandée ou par exploit d'huissier à l'initiative de la Société.

Il est également stipulé dès maintenant, pour le cas où les parties se seraient accordées sur un prix non révisable fixé forfaitairement, que la Société se réserve d'appliquer la révision, suivant les modalités légales ou réglementaires, si la hausse des salaires et des matériaux avait pour effet de faire augmenter de plus de quinze pour cent le coût de la construction calculé suivant la formule :

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

Dans cette formule : "s" ou "S" représente le salaire horaire moyen formé par la moyenne des salaires des ouvriers qualifiés, spécialisés et manoeuvres, fixés par la Commission paritaire Nationale de l'industrie de la construction pour la catégorie correspondant au lieu du chantier. Les salaires sont majorés du pourcentage global des charges sociales et assurances tel qu'il est admis par le Ministère des Travaux Publics.

"i" ou "I" représente l'indice mensuel calculé sur la base d'une consommation annuelle des principaux matériaux et matières pour l'industrie de la construction sur le marché intérieur. Cet indice est déterminé par la Commission de la Mercantile des Matériaux de construction, siégeant au Ministère des Affaires Economiques.

Le petit "s" et le petit "i" sont les index en vigueur au moment où on révisé le prix; le grand "S" et le grand "I" sont les index en vigueur à la date du début des travaux.

P.R. = prix révisé
P = prix convention.

ARTICLE 7.- PAIEMENT DU PRIX.

1° L'acquéreur paiera le montant du prix convenu, frais, droits, taxes sur valeur ajoutée et honoraires compris, suivant les modalités précisées dans la convention de vente et les dispositions de la loi du neuf juillet mil neuf cent sep-

Vente maximale

page

tante et un.

2° Les versements appelés sont exigibles dans les quinze jours de leur échéance; toutes sommes appelées et non payées dans les quinze jours seront productives de plein droit et sans mise en demeure, jusqu'au paiement intégral, d'un intérêt au taux de deux pour cent au-dessus du taux de la BANQUE NATIONALE DE BELGIQUE pour prêts et avances sur effets publics, autres que des certificats de trésorerie, net de tous impôts, sans préjudice à ce qui est dit ci-après.

A défaut de paiement à l'une des échéances convenues, la Société pourra à son gré, soit arrêter immédiatement les travaux afférents au bien vendu et poursuivre par toutes voies de droit le paiement de l'arriéré, soit demander en justice la résolution de la vente avec dommages et intérêts; si, par suite de l'arrêt des travaux, le coût du lot acquis revenait plus cher à la Société, l'acquéreur sera tenu responsable de la différence. En outre, la Société pourra requérir l'inscription hypothécaire conventionnelle en garantie du solde du prix lui dû, avec intérêts et accessoires.

3° L'acompte à verser par l'acquéreur au vendeur, au moment de la signature de la convention privée de vente sera d'un montant équivalent à cinq pour cent du prix total.

AU jour de la signature de l'acte notarié de vente, l'acquéreur paiera le prix de la quotité de terrain attachée au lot vendu ainsi que le coût des ouvrages exécutés, sous déduction de l'acompte.

La convention de vente et l'acte notarié fixeront l'échelle d'exigibilité du solde du prix des travaux de construction et du parachèvement du lot vendu, les tranches de paiement ne pouvant dépasser le coût des travaux exécutés. (Les tranches de paiement prévues pourront chevaucher en fonction de l'exécution des travaux).

4° L'entrée en jouissance effective du lot acquis ne pourra avoir lieu avant paiement complet du prix d'achat.

ARTICLE 8.- DELAI DE LIVRAISON DES LOTS PRIVÉS.

a) Le délai de livraison, mettant le lot vendu en état de parachèvement quant à ses parties privatives et en permettant l'habitabilité avec jouissance suffisante des parties communes, sera fixé dans la convention privée de vente et reproduit dans l'acte notarié.

Il sera compté en "jours de travail effectifs".

Ne sont pas considérés comme tels :

- 1- Les samedis, dimanches et jours fériés légaux.
- 2- Les jours de vacances annuelles payées.

3- Les jours pendant lesquels le travail a, par suite d'intempéries ou de leurs conséquences, été rendu impossible pendant quatre heures au moins.

4- Les périodes de gel admises par le Fonds de Sécurité d'Existence.

Tout événement constituant un obstacle humainement et

Brente - quatrième page
[Handwritten signatures and scribbles in blue ink]

raisonnablement insurmontable à l'exécution normale des obligations de la Société et la contraignant à suspendre temporairement les travaux est considéré comme cas de force majeure. Il en est ainsi notamment des cas de grève, même partielle, lock-out, gel, incendie, intempéries, émeutes, guerre, suspension des services de transport, de fournitures domestiques ou étrangères, manque de main d'oeuvre et cætera...

La suspension temporaire des travaux pour cause de force majeure entraîne de plein droit et sans indemnité la prorogation du délai de livraison prévu, d'une période égale à la durée de la suspension, augmentée du laps de temps normalement nécessaire à la remise en route du chantier.

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

Si l'acquéreur commande des travaux supplémentaires en cours d'exécution du contrat, la Société se réserve le droit d'exiger une prolongation du délai initialement prévu dont la durée sera fixée au moment de la commande.

b) Quant à la livraison des parties communes, elle se fera dès leur agréation provisoire, comme il est dit à l'article dix ci-après.

ARTICLE 9.- PENALTTES DE RETARD.

A défaut de livraison de la partie privative en état d'habitabilité dans le délai fixé, et sauf cas de force majeure ou cas fortuit, l'acquéreur aura droit à des dommages et intérêts pour retard, fixés forfaitairement à un/douzième de six pour cent du prix du bien vendu, par mois entier de retard

Ces dommages et intérêts ne seront dus, à l'exclusion de tous autres, qu'à partie d'une mise en demeure par lettre recommandée à la Société. L'acquéreur ne pourra en aucun cas demander la résolution de la convention de vente pour cause de retard dans la livraison de son bien.

L'invitation de procéder à l'agréation provisoire arrête la débitation des dommages et intérêts.

ARTICLE 10.- AGREATIONS.

1° Généralités.

L'agréation des parties privatives et des parties communes sera double; agréation provisoire et agréation définitive.

Elle sera constatée par un document écrit (procès-verbal d'agréation) qui en fera seul la prave, sauf les exceptions ci-dessous prévues.

L'occupation du lot privé avant agréation provisoire fait présumer de plein droit, sauf preuve contraire, que l'acquéreur agrée tacitement les parties privatives qui le composent.

Il n'y aura jamais d'agréation tacite des parties

rente-cinquième page
Handwritten signatures and initials in blue ink.

communes.

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

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

L'agrément définitive du lot privatif ne peut avoir lieu qu'après qu'il se soit écoulé un an depuis l'agrément provisoire et pour autant que les travaux mentionnés au procès-verbal d'agrément provisoire aient été correctement effectués et qu'il ait été procédé à l'agrément définitive des parties communes, y compris les accès, de telle sorte qu'une habitabilité normale soit assurée.

L'acquéreur est présumé agréer les travaux, provisoirement ou définitivement selon le cas, s'il a laissé sans suite la requête écrite de la Société d'effectuer l'agrément à une date déterminée et si, dans les quinze jours qui suivent la sommation que la Société lui en aura faite par exploit d'huissier, il a omis de comparaître à la date fixée dans cet exploit aux fins d'agrément.

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

2° Agrément des parties privatives :

A. Provisoire :

Les travaux sont en état d'être agréés provisoirement lorsque la construction est terminée dans son ensemble nonobstant des imperfections mineures et que le bien vendu est en état d'être utilisé conformément à sa destination.

C'est ainsi notamment que ne peuvent faire obstacle à l'agrément provisoire : les retouches éventuelles à exécuter aux peintures, enduits, plafonnages, tapissages, carrelages, parquets, et caetera;...; les essais à effectuer aux ascenseur et installation de chauffage, les menus travaux encore à exécuter.

Il est spécialement stipulé que les peintures intérieures des appartements ainsi que la décoration des murs et des plafonds doivent être envisagées par les acquéreurs comme une mise en état d'habitabilité des appartements. Au moment de la mise à disposition des locaux privatifs, les différents matériaux employés n'ont pas encore subi entièrement un retrait normal et le tassement du bâtiment n'est pas complètement accompli.

Pour cette raison et aussi parce que le bâtiment est soumis à des périodes de séchage accéléré, il est donc normal que des fissures d'enduits ou des retraits de menuiserie soient constatés après un laps de temps plus ou moins long. Ces fissures et retraits seront corrigés en temps voulu par le constructeur à la demande du client, et ce, en une

Crete sixième

page

seule fois. Toutefois, la restauration des peintures, papiers peints, revêtements muraux en faïence ne sont pas à charge du constructeur. Il est donc conseillé aux acheteurs de ne pas s'engager dans des travaux coûteux de décoration.

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

Conte septième page

[Handwritten signatures and initials in blue ink]



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

B. Définitive.

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

3° Agrégation des parties communes :

A. Provisoire :

Les travaux sont en état d'être agréés provisoirement lorsque les parties communes sont terminées dans leur ensemble et permettent l'utilisation du bien vendu, conformément à sa destination.

Ne peut toutefois faire obstacle à l'agrégation provisoire des parties communes, le fait que les peintures et la pose des papiers peints dans celles-ci, de même que certains travaux de décoration ne sont pas encore terminés. En effet, dans le but d'éviter des dégradations prématurées, les travaux de dernière finition des parties communes ne seront entrepris qu'après l'éménagement de la majorité des occupants des immeubles.

L'agrégation provisoire (comme l'agrégation définitive) sera faite contradictoirement entre la Société d'une part et d'autre part la ou les personnes mandatées à cette fin par la première assemblée générale des copropriétaires (assemblée constitutive suite à l'entrée en communauté) qui devra avoir cet objet à son ordre du jour et compte tenu de ce qui est stipulé à cet égard à l'article trois du règlement général de copropriété.

L'agrégation provisoire aura lieu dans les quinze jours qui suivront la notification écrite de l'achèvement des travaux faite par le vendeur ou l'architecte au Président du conseil de gérance, préalablement désigné par la première assemblée générale des copropriétaires, comme dit ci-avant et aux jour et heure indiqués.

B. Définitive.

Quand les travaux mentionnés dans l'acte contradictoire de l'agrégation provisoire des parties communes sont terminés, mais au plus tôt un an après l'agrégation provisoire des parties communes la Société convoquera le président du conseil de gérance par lettre recommandée pour procéder en présence du

Erreurs - dernière page
Handwritten signatures and initials in blue ink.

(ou des) mandataire(s) désigné(s) par la première assemblée générale des copropriétaires et de l'architecte. à l'agrément définitive des parties communes.

C. Dispositions communes aux deux agréments des parties communes :

Le refus éventuel des mandataires de la copropriété de procéder à l'agrément des parties communes ou d'accepter cette agrément devra être notifié, avec ses motifs, dans cinq jours de la convocation par la Société ou de la rédaction du procès-verbal d'agrément, par lettre recommandée à la poste adressée à la Société.

Si le mandataire désigné par la copropriété omet de comparaître dans un délai de quinze jours lui fixé par la Société par exploit d'huissier, à l'agrément provisoire ou définitive selon le cas, le Tribunal statue sur l'agrément à la demande de la partie la plus diligente.

Les frais de la sommation, du constat et de la signification sont à charge de la copropriété.

4° Dispositions communes aux deux agréments privative de commune :

À défaut d'accord des parties sur l'agrément des travaux, le litige pourra être soumis à l'arbitrage d'un expert désigné de commun accord par les parties, ou à défaut d'accord, par le Président du Tribunal saisi à la requête de la partie la plus diligente.

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

Au cas où cela lui serait impossible, son remplacement peut être prévu.

Les frais et honoraires de l'arbitre seront toujours supportés par moitié par chacune des parties.

La sentence de l'arbitre sera rendue en dernier ressort.

ARTICLE 11.- CAUTIONNEMENT.

La Société constituera, conformément aux dispositions légales et réglementaires en la matière, dans la mesure où il n'y est pas dérogé, un cautionnement sous forme de garantie bancaire individuelle ou de versement à la Caisse des Dépôts et Consignations d'un montant égal à cinq pour cent (5 %) du prix des constructions et produira à l'acquéreur la justification de ce cautionnement dans les trente jours qui suivront la signature de la convention privée de vente.

Le cautionnement sera libéré en deux phases distinctes par mainlevée donnée par l'acquéreur dans les quinze jours de la demande qui lui en sera faite par la Société.

Première phase : cinquante pour cent (50 %) après l'agrément provisoire des parties privatives et avant la prise de possession.

Deuxième phase : cinquante pour cent (50 %) après l'agrément définitive desdites parties privatives.

Vente - neuvième page
Handwritten signatures and initials in blue ink.

A l'expiration de ce délai de quinze jours, la Société a droit à titre d'indemnité due par l'acquéreur, à un intérêt au taux légal en matière commerciale sur le montant du cautionnement dont il n'a pas été donné mainlevée. Passé le délai de trois mois à compter de la demande, l'acquéreur devra, en outre, par application de l'article 1152 du Code civil, payer des dommages et intérêts forfaitaires à la Société, se montant à VINGT MILLE FRANCS (fr. 20.000,-) par appartement.

Ces dommages et intérêts seront dus automatiquement sans aucune mise en demeure préalable.

ARTICLE DOUZE.-

En cas de résolution ou de résiliation du contrat aux torts et griefs de l'acquéreur, celui-ci sera tenu, par application de l'article 1152 du Code civil, de payer de plein droit et sans mise en demeure préalable une indemnité forfaitaire et irréductible de cinq pour cent (5 %) du prix de vente.

ARTICLE TREIZE.-

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

Le contrat de vente serait dans pareil cas résolu de plein droit.

ARTICLE QUATORZE.-

Outre les dispositions légales relatives au privilège pour sûreté et garantie des paiements qui lui sont dus, la Société aura toujours le droit, en qualité de vendeur, de faire prendre à son profit, aux frais de l'acquéreur, inscription hypothécaire d'office pour garantir la partie du prix non quittancée dans l'acte de vente.

La Société pourra toutefois renoncer à cette garantie à la condition que l'acquéreur donne mandat irrévocable, dans l'acte de vente, pour faire affecter conventionnellement, à ses frais, au profit de la Société, les biens acquis par lui à la sûreté du paiement de toutes sommes restant dues sur le prix, de trois années d'intérêts au taux de deux pour cent au-dessus du taux de la BANQUE NATIONALE DE BELGIQUE pour prêts et avances sur effets publics, autres que des certificats de trésorerie, ainsi que du remboursement de tous frais de poursuites et d'exécution et de tous autres débours et frais non privilégiés dont le montant sera estimé pour la prise d'inscription à cinq pour cent (5 %) du principal restant dû avec minimum de DIX MILLE FRANCS (fr. 10.000,-).

D'autre part, si avant le paiement total de son prix d'acquisition, un acquéreur voulait contracter un emprunt

Quarantième
page



hypothécaire en donnant en garantie le bien acquis par lui, il devra obtenir préalablement l'autorisation de la Société faire stipuler dans l'acte d'emprunt que les fonds provenant du prêt devront servir exclusivement et à due concurrence au paiement de toutes les sommes restant dues au constructeur, sur les prix, intérêts, taxe à la valeur ajoutée et frais et en faire la délégation au profit de la Société.

Il est formellement interdit à l'acquéreur d'aliéner le bien acquis avant le paiement intégral du prix de vent sauf accord préalable par écrit de la Société.

ARTICLE QUINZE.-

L'acquéreur devra continuer tous contrats souscrits par la Société, avant l'expiration de son mandat de gérance (article dix du règlement général de copropriété), pour la fourniture de combustibles et pour l'entretien de l'immeuble et de ses appareillages, pour leur durée contractuelle et en supporter le coût à compter de la prise en possession des biens lui vendus.

Quarante et unième et dernière page

[Handwritten notes and scribbles in blue ink]

LIEGE, le 9 Mars 1977.

[Large handwritten signatures and scribbles in blue ink]

Enregistré à Liège II
Quarante et un rôle ^{traverse} renvoi, le seize mars 1977.
Volume 12 folio 2 case 23
Reçu deux cent vingt cinq francs
Le Receveur : *[Signature]*
M. BERNIER

A vendre à l'uit de Base de
la Residence les Acacias
à Wareme

[Signature]



COMPLEXE, rue du Moulin, à
WAREMME.

¹ ²
PROJET D'ACTE DE DIVISION DES FONDS

L'an mil neuf cent septante-~~sept~~³ sept
Le neuf mars

Devant Maître Pierre BRAAS, notaire à Liège, Maître Paul
REARD-SENY et Maître Guy FENAUX, notaires à Wareme, la pré-
sente minute restant au protocole du premier nommé.

ONT COMPARU

1. Madame Joséphine-Amanda-Alberte DOPRENCE, sans
profession, née à Wareme, le vingt et un avril mil neuf cent
quinze, épouse mariée sous le régime de la séparation de
biens pure et simple aux termes de son contrat avvenu devant
Maître Léon BRAAS, notaire à Wareme, le cinq octobre mil
neuf cent trente-sept, de Monsieur Fernand-Marie-Henri-Eugène
LOGNARD, architecte, avec qui elle demeure à Wareme, rue du
Moulin, 14.

2. Madame Jenny-Camille-Odile DOPRENCE, sans profes-
sion, née à Wareme, le vingt-quatre août mil neuf cent
vingt, veuve de Monsieur Marcel-Marie-Michel HANQUET, demou-
rant à Liège, rue du Parc, numéro 77. Ø

3. a) Monsieur Léon-Marie-Gérôme-Charles-Ghislain
KARELLE, sans profession, né à Folkestone (Comté de Kent
Grande Bretagne), le vingt-huit août mil neuf cent seize,
veuf en premières noces, non remarié, de Madame Louise-Marie-
Renée DOPRENCE, demourant à Liège, rue Courtois, 20/22.

b) Monsieur Philippe-Léon-Ghislain KARELLE, doc-
teur en droit, né à Wareme, le trente août mil neuf cent
quarante-trois, époux de dame Monique HEXTRION, avec qui il
est marié sous le régime de la séparation de biens pure et
simple aux termes de son contrat de mariage avvenu devant
Maître DOYEN, notaire à Hannut, le quatorze mai mil neuf
cent septante-quatre, demourant à Les Waleffes-Faines, rue
de la Gare, numéro 12.

ENSEMBLE D'UNE PART

Et la Société de Personnes à Responsabilité Limitée
"BOUWBEDRIJF GERRITS" ayant son siège social à Wellen,
Kukkelbergstraat, numéro 47.

Société constituée par acte avvenu devant Maître Jean-
Frédéric WILSENS, Notaire à Wellen, le seize janvier mil neuf
cent septante et un, publié aux Annexes du Moniteur Belge du
onze février mil neuf cent septante et un, sous le numéro 455-2.

557207

Les comparan-
tes sub 1 et 2 sont
les copulés
par Monsieur
Chivry de Roche-
llec, licencié en notariat,
demeurant à Tierset, Basse,
du vertu de procurations av-
venues respectivement devant
le notaire Fenaux, soussigné,
le sept mars courant, et
devant le notaire Braas,
soussigné, le vingt quatre
février mil neuf cent septan-
te-sept; les brens originaires
de ces deux procurations de
procurement annexés à la
minute du présent acte.
Renvoi approuvé en ce
premier feuillet
double.

[Handwritten initials and marks]

≠ gérant
Renvoi approuvé.

[Handwritten initials and marks]

Ici représentée aux termes de l'article 11 des statuts par son gérant statutaire, Monsieur Jean-Joseph-Christain GERRITS, gérant de la Société, demeurant à Wellen, Kukkelbergstraat, numéro 47.

D'AUTRE PART.

Lesquels ont requis les notaires soussignés de dresser, comme il suit, l'acte authentique devant constituer l'acte de division du Complexe à ériger sur le terrain ci-après désigné, et qui comprendra quatre entités distinctes.

CHAPITRE I - EXPOSE - DECLARATIONS PRELIMINAIRES.

Au préalable, les comparants d'une part et d'autre part, ont fait l'exposé suivant :

A. DESIGNATION, ORIGINE DE PROPRIETE ET SITUATION
HYPOTHECAIRE DU TERRAIN D'ASSISE.

Les comparants d'une part déclarent être propriétaires d'un vaste terrain sis à Waremmé, à l'ouest de la rue du Moulin, cadastré section C sous partie des numéros 431/N et 431/Z, d'une superficie mesurée de un hectare huit ares onze centiares, joignant de devant la rue du Moulin, les Consorts Dotrengo, Henroteaux-Dolande, Vesters Denise, Lognard-Dotrengo, Joniaux-Matterne et Duchâteau-Lhoest, du fond Hongardy-Loiseau, d'un côté le Geer et de l'autre De Macke-Hoffman, Herck-Stas, Haesevoet-Billet, Houbrechts-Britte et Lignen-Georges, ou représentants d'eux.

Tel que ce terrain figure en un plan ci-annexé, dressé par le Géomètre-expert-immobilier, Monsieur JOASSIN, de Waremmé, le deux juin mil neuf cent septante-six.

Les comparants d'une part déclarent être propriétaires de ce terrain en vertu des faits juridiques suivants :

Ce terrain dépendait de la communauté légale de biens ayant existé à défaut de contrat de mariage entre Monsieur Léon-Joseph-Octave DOTRENGE, en son vivant, fermier et son épouse, Madame Marie-Anne-Thérèse JUPRELLE, en son vivant, sans profession, de Waremmé, pour les avoir acquis pour partie de la Baronne Rachel de SELYS LONGCHAMPS, épouse de Monsieur Albert CAPELLE de Ciney, aux termes d'un acte reçu par Maître Charles LEJURNE, notaire à Waremmé, le premier août mil neuf cent seize, et partie de Madame Pélicie JACQUES veuve de Monsieur Sébastien MICHEL, de Waremmé, aux termes d'un acte d'échange reçu par le dit notaire LEJURNE, le vingt-sept mars mil neuf cent dix-sept.

Monsieur Léon DOTRENGE est décédé à Waremmé le vingt-neuf février mil neuf cent cinquante-six, laissant pour seuls héritiers légaux ses trois enfants, issus de son mariage avec Madame Marie-Anne-Thérèse JUPRELLE, savoir :

Madame Joséphine-Amanda-Alberte DOTRENGE, épouse de Monsieur Fernand LOGNARD;

Madame Louise-Marie-Renée DOTRENGE, en son vivant, épouse de Monsieur Léon KARELIE, de Waremmé;

Madame Jenny-Camille-Odile DOTRENGE, épouse puis veuve de Monsieur Marcel HANQUET, à Liège.

Le tout sous réserve du droit de moitié en usufruit revenant à sa veuve. Madame Marie-Anne-Thérèse JUPRELLE, prénommée.

Par acte avenant devant Maître Léon BHAAS, notaire à Waremme, le quatre juin mil neuf cent quarante, enregistré, Monsieur Léon DOTRENGE, avait fait donation à son épouse pour le cas où elle lui survivrait, de l'usufruit de l'universalité de sa succession, disposition respectée par ses enfants.

Madame Louise-Marie-Renée DOTRENGE, épouse de Léon KARELLE, est décédée accidentellement à Lovenjoul, le quinze août mil neuf cent soixante-huit, intestat, laissant pour seul héritier légal, son fils, Monsieur Philippe KARELLE, prénommé, sous réserve du droit de moitié en usufruit revenant en vertu de la loi du vingt novembre mil huit cent nonante-six à son époux survivant Monsieur Léon KARELLE, également prénommé.

Madame Marie-Anne-Thérèse JUPRELLE, veuve de Monsieur Léon DOTRENGE est décédée à Liège, le vingt-trois octobre mil neuf cent septante-deux, intestat, laissant pour seuls héritiers légaux, ses deux filles, Madame LOGNARD-DOTRENGE et Madame HANQUET-DOTRENGE, prénommées et son petit-fils, Monsieur Philippe KARELLE, également prénommé, venant par représentation de sa mère, prédécédée, Madame KARELLE-DOTRENGE.

SITUATION HYPOTHECAIRE.

Les comparants d'une part déclarent que le terrain prédésigné est entièrement quitte et libre de toutes inscriptions et transcriptions quelconques et n'est grevé d'aucun privilège, empêchement ou charges.

B. DECLARATION D'INTENTION.

I. Sur la surface de ce terrain, les comparants d'une part, en accord avec la Société comparante d'autre part, ont formé le projet d'ériger quatre immeubles dérivant d'une conception architecturale et urbanistique structurée.

II. Les quatre lots immobiliers qui formeront cet ensemble seront indépendants les uns des autres et constitueront des unités distinctes, même si certains points de contacts ou même des services communs étaient créés actuellement ou dans l'avenir; dans ce cas, la notion de copropriété entre unités distinctes devra toujours être exclue sauf si elle est expressément stipulée, et les dits contacts, services ou locaux seront régis par les dispositions légales ou conventionnelles en matière de servitudes.

III. En accord avec les comparants d'une part, la Société de Personnes à Responsabilité Limitée ENTREPRISE GERRIPS a décidé d'ériger, à ses frais, risques et périls, en vue de réalisations ultérieures, sur l'ensemble du terrain figurant au plan terrier ci-annexé, un complexe immo-



Deuxième feuille double

X 557209

points de
Renvoi approuvé.

[Handwritten signatures and initials]

bilier qui sera régi par l'article 577bis du Code civil, relatif à la division horizontale de la propriété et à la copropriété et l'indivision forcée et permanente.

Ce complexe, qui s'étendra sur l'ensemble du terrain figurant au plan tarrier ci-annexé, d'une superficie mesurée totale de un hectare huit ares onze centiares, comprendra quatre entités :

- Une entité dénommée "BLOC I" ou "RESIDENCE LES ACACIAS" qui sera édifiée sur la partie du terrain reprise sous liséré jaune au plan d'implantation ci-annexé, dressé par Monsieur le Géomètre-expert-immobilier JOASSIN, de Wareme, sous la date du douze juin mil neuf cent septante-six, terrain d'une superficie mesurée de deux mille nonante mètres carrés, cadastré section C numéro 431/N et partie du numéro 431/Z.

Ce "BLOC I" comprendra en principe :

Un sous-sol à usage de caves et de locaux communs ou à usage commun;

Un rez-de-chaussée à usage de locaux résidentiels et de parking;

Cinq niveaux à usage de locaux résidentiels;

Un sixième niveau (étage technique) à usage de locaux résidentiels.

- Une entité dénommée "BLOC II" ou "RESIDENCE LES BOULEAUX" qui sera édifiée sur la partie du terrain reprise au plan d'implantation ci-annexé, sous liséré rouge, et d'une superficie mesurée de deux mille deux cent soixante-deux mètres carrés, cadastré section C numéro 431/Z partie.

Ce "BLOC II" comprendra en principe la même disposition et les mêmes locaux que le "BLOC I".

- Une entité dénommée "BLOC III" ou "RESIDENCE LES CHATAIGNIERS" qui sera édifiée sur la partie du terrain délimitée au plan d'implantation ci-annexé sous liséré vert d'une superficie mesurée de deux mille sept cent quarante mètres carrés, cadastré section C numéro 431/Z partie.

Cette entité comprendra en principe la même disposition et les mêmes locaux que les "BLOCS I et II".

- Une entité dénommée "BLOC IV" ou "PARKING" qui sera érigée sur la partie du terrain figurant au plan d'implantation ci-annexé et sous liséré bleu et d'une superficie mesurée de deux mille six cent quarante-trois mètres carrés, cadastré section C numéro 431/Z partie.

Cette entité comprendra, en principe, des -----
----- emplacements pour voitures automobiles,
sous une dalle aménagée en jardin commun.

OBSERVATION.

Les "BLOCS I et II" seront séparés des "BLOCS III

et IV" par une route privée à créer à l'endroit indiqué au plan d'implantation ci-annexé, cadastrée section C sous partie du numéro 431/2, d'une superficie mesurée de mille septante-six mètres carrés.

Les dispositions du présent acte ont été établies en fonction des projets actuels de la Société de Personnes à Responsabilité Limitée "ENTREPRISE GERRITS" et il est expressément précisé :

- que seule la division en quatre fonds distincts BLOCS I à IV, est immuable et irrévocable, mais que, par contre, la division intérieure de ces quatre fonds, comme aussi leur destination ou utilisation respective sont laissées à la libre disposition des comparants de première part et de la Société de Personnes à Responsabilité Limitée ENTREPRISE GERRITS, mais dans le cadre des autorisations administratives de bâtir.
- que chacun de ces quatre Blocs sera lui-même placé sous un régime de copropriété et d'indivision forcée et permanente et fera l'objet d'un acte de base avec règlement de copropriété et règlement d'ordre intérieur propre sans intervention du ou des propriétaires des autres Blocs.

La Société de Personnes à Responsabilité Limitée ENTREPRISE GERRITS a fait dresser par Monsieur Jacques LOGNARD, Architecte, à Wareme, immatriculé à l'Ordre des Architectes, sous le numéro 2264, les plans généraux de ce Complexe.

Ces plans ont recueilli l'approbation des Services compétents de la Ville de Wareme et de l'Urbanisme Provincial, sous la date du vingt-trois juin mil neuf cent septante-six, référence numéro 209.232.

Les plans de ces entités seront annexés aux actes de base les concernant chacune.

Ensuite, les comparants d'une part et d'autre part nous ont requis de leur donner acte des déclarations et conditions ci-après :

A. CAHIER DES CHARGES DE LA CONSTRUCTION :

La construction des Blocs I à IV sera régie par le cahier spécial des charges dressé par l'Architecte, Monsieur Jacques LOGNARD, de Wareme.

B. SERVITUDES CONVENTIONNELLES ⁶ ⁷ ⁸ ⁹ ou Dites par destination du père de famille :

La construction de quatre Blocs distincts sur des terrains joignants dépendant ou pouvant dépendre l'un de l'autre, de divers chefs, doit entraîner l'existence d'un état de choses constitutif de servitudes.

Le présent acte ayant opéré la division juridique de la propriété, ces servitudes prennent effectivement naissance de plein droit dès la vente de tout ou partie d'un des quatre Blocs; elles trouvent leur origine dans ⁶ ⁷ ⁸ ⁹ la destination du



X 557210

Troisième et dernier feuillet double

2 ~~droit de famille consacré par les articles 692 et suivants du~~
Code civil ¹⁴ ~~et~~ ¹⁶ dans les conventions des parties.

Il en est notamment ainsi :

3 -----4- de la route privée tracée au plan d'implantation ci-
4 annexé, qui est grevée d'une servitude réelle de passage pour
5 piétons et tous véhicules, au profit des quatre Blocs du Com-
6 plexe. -----

1. des vues qui pourraient exister d'un bloc privatif sur l'autre;

des communautés de descentes d'eaux pluviales ou résiduaires, d'égouts, et caetera...;

du passage des canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité, téléphone, vide-poubelles, égouts, gaines de ventilation, et caetera...) et de leur entretien;

de façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les quatre Blocs que révéleront les plans ou leur exécution au fur et à mesure de la construction des bâtiments ou encore de l'usage des lieux.

2. Et plus spécialement :

a) Au niveau du sous-sol du Bloc I : la cabine à haute tension, local dépendant de ce Bloc, et son appareillage, sont, en principe, destinés à desservir également les Blocs II, III et IV, et dans ce cas, une servitude réelle et perpétuelle est constituée à cet effet et durera aussi longtemps que les Blocs II, III et IV ne seront pas alimentés par leur propre installation.

b) L'aménagement des abords de chaque entité et du jardin commun au-dessus du "PARKING" ainsi que la construction de la route privée des égouts et trottoirs seront réalisés par et aux frais de la Société de Personnes à Responsabilité Limitée ENTREPRISE GERMIYS, en suivant les impositions décidées par la Ville de Wareme.

L'entretien, au sens la plus large du terme, de ces abords, jardin et route, incombera aux propriétaires des quatre entités en proportion de leurs droits dans les parties communes générales à l'ensemble du Complexe.

Les travaux d'entretien ou de remplacement seront décidés par l'Assemblée Générale des copropriétaires des quatre entités à la majorité des deux/tiers des voix.

c) La partie du terrain d'assise du Bloc III ou Résidence LES CHAPAIGNIERS, à l'Est de ce Bloc, teintée en bleu au plan ci-annexé, est grevée d'une servitude réelle et perpétuelle d'accès pour piétons et véhicules au profit du Bloc IV.

d) Les Blocs III et IV seront construits en mitoyenneté; chacun de ces Blocs sera grevé de servitudes de vue et de jour au profit ou à charge l'un de l'autre; il pourra être créé des servitudes de passage permettant la communication directe entre le sous-sol et/ou la rez-de-chaussée du Bloc III et le

Bloc IV et vice-versa.

Il est, dès à présent créé une servitude réelle de passage qui subsistera tant qu'existeront les Blocs III et IV sur le Bloc IV au profit des Blocs I, II, III. L'assiette de cette servitude est teinte en vert sur le plan terrier ci-joint.

CHAPITRE 2 - PARTIES COMMUNES GENERALES A L'ENSEMBLE DU COMPLEXE et PARTIES COMMUNES SPECIALES A CHACUNE DES ENTITES LE CONSTITUANT.

Dans le but de faciliter la gestion de l'ensemble du Complexe et de répartir le plus équitablement possible les avantages et les charges de la vie en commun, le Complexe a été divisé comme dit ci-avant, en quatre entités distinctes, lesquelles comprennent, outre les biens privatifs avec les parties communes spéciales y affectées qui les composent, une quotité définitivement fixée dans les parties communes générales au Complexe entier.

SONT PARTIES COMMUNES GENERALES A L'ENSEMBLE DU COMPLEXE :

- l'assise de la route privée, les matériaux qui la constituent et son aménagement
- les clôtures de l'ensemble du Complexe
- le revêtement de la dalle servant de toiture au Bloc IV.
- le local à haute tension situé au niveau du sous-sol du Bloc I

OBSERVATION :

a/ Les abords de chacun des Blocs constituent des parties communes spéciales à chacun d'eux, mais l'entretien des jardins s'effectuera à frais communs entre les copropriétaires des différents Blocs et les frais d'entretien seront répartis entre tous les copropriétaires au prorata de leur quotité dans les parties communes générales au Complexe entier.

b/ Le revêtement de la dalle servant de toiture au Bloc IV constitue une partie commune générale à l'ensemble du Complexe. Son entretien, remise en état et/ou remplacement sera supporté par les propriétaires des quatre entités en proportion de leurs droits dans les parties communes générales au Complexe.

Cette aire sera aménagée et décorée aux frais de la Société de Personnes à Responsabilité Limitée ENTREPRISE GERRITS.

Les PARTIES COMMUNES GENERALES A L'ENSEMBLE DU COMPLEXE sont réparties comme suit entre les QUATRE ENTITES :

- BLOC I ou "RESIDENCE LES ACACIAS" :
trois mille/dix millièmes 3.000/10.000.-
- BLOC II ou "RESIDENCE LES BOULEAUX" :
trois mille/dix millièmes 3.000/10.000.-
- BLOC III ou "RESIDENCE LES CHATAIGNIERS" :

La première assemblée générale des copropriétaires des quatre entités, convoquée par la Société de Personnes à Responsabilité Limitée Entreprise GERRITS, procédera à la désignation du gérant et déterminera la durée et l'étendue de sa mission; tant que les quatre entités ne seront pas réalisées, le gérant sera désigné par l'assemblée générale des copropriétaires du ou des blocs existants.	trois mille/dix millièmes	3.000/10.000.-
	BLOC IV ou "PARKING" ;	
	mille/dix millièmes	<u>1.000/10.000.-</u>
TOTAL :	dix mille/dix millièmes	10.000/10.000.-

Ces quotités dans les parties communes générales à l'ensemble du Complexe seront à leur tout réparties entre les propriétaires de biens privatifs et communs de chacun des Blocs et ce, dans l'acte de base particulier à chaque entité.

Les PARTIES COMMUNES SPECIALES A CHAQUE ENTITE sont constituées en principe par le terrain servant d'assise à chaque Bloc et les parties communes qui seront créées et déterminées par l'acte de base particulier à chaque entité.

CHAPITRE 3 - RECLEMENT DE COPROPRIETE.

Section 1 - Administration des parties communes générales.

Toutes les décisions relatives aux parties communes générales seront prises par l'assemblée générale des copropriétaires des quatre entités, à la majorité des deux/tiers.

Les propriétaires des quatre entités seront tenus de se réunir sur convocation adressée quinze jours francs d'avance sous pli recommandé à la poste, par le gérant du Complexe.

Cette convocation contiendra l'ordre du jour et fixera en même temps les lieu, jour et heure de la réunion.

Tout copropriétaire pourra se faire représenter par mandataire de son choix pour autant qu'il soit lui-même copropriétaire du Complexe.

Les décisions seront prises à la majorité des deux/tiers des voix --présentes ou représentées.

Le gérant du Complexe tiendra le procès-verbal des Assemblées Générales et sera dépositaire des archives de la copropriété; il sera également chargé de l'exécution des décisions prises.

Toutes les charges d'entretien, de réparations et reconstruction des parties communes générales seront supportées par les copropriétaires des quatre entités dans la proportion des quotités par eux possédées, dans les parties communes générales à l'ensemble du Complexe.

En cas de réparation présentant un caractère d'extrême urgence, telle par exemple que la réparation de conduites d'eau ou d'électricité, le gérant du Complexe aura le droit d'y faire procéder sans accord préalable de l'Assemblée Générale de tous les copropriétaires, mais à charge de lui en faire rapport à la plus prochaine réunion.

Section 2 - Indemnités en cas de sinistre.

L'utilisation des indemnités allouées en cas de sinistre aux parties communes générales à l'ensemble du Complexe,

Renvoi approuvé.

[Handwritten signatures and initials]

sera réglée comme suit :

- si le sinistre est partiel : l'indemnité sera affectée 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 à charge des copropriétaires de l'ensemble du Complexe.
- si contre toute attente l'indemnité est supérieure aux dépenses de la remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leur part dans les parties communes générales.
- si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction à moins que les copropriétaires n'en décident autrement, à l'unanimité.

est, de même que le règlement de copropriété, qui en fait partie

Renvoi approuvé.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de chacun dans la copropriété générale à l'ensemble du Complexe et exigible dans les trois mois de l'Assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal en matière civile couvrant de plein droit et sans mise en demeure, à défaut de versement dans ledit délai.

Section 3 - OPPOSABILITE AUX TIERS.

L'acte de division des fonds ~~est annexé le~~ ^{est annexé le}

~~présent-règlement-général-de-copropriété-et-ce-dernier-lui-même~~ ^{présent-règlement-général-de-copropriété-et-ce-dernier-lui-même} sont obligatoires pour tous les copropriétaires actuels ou futurs ainsi que tous ceux qui posséderont à l'avenir un droit de quelque nature que ce soit dans l'ensemble du Complexe.

En conséquence, le présent acte de division et le règlement de copropriété ^{et} ~~seront~~ ^{seront} reproduits dans chaque acte de base particulier de chacune des entités.

Il devra être rappelé dans tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance d'un bien quelconque dépendant de l'ensemble du Complexe que les intéressés ont une parfaite connaissance de ces documents et qu'ils sont subrogés de plein droit dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter.

CHAPITRE 4 - ENGAGEMENT DE VENDRE.

Les comparants d'une part prennent, dès à présent, l'engagement irrévocable de vendre aux futurs acquéreurs de biens privatifs dans chacune des entités dépendant du Complexe moyennant un prix total à déterminer entre parties les quotités de terrain rattachées aux biens privatifs vendus.

A cet effet, les comparants de première part déclarent constituer pour mandataires spéciaux, avec pouvoir d'agir conjointement ou séparément : savoir

- Messieurs Léon KARELLE et Philippe KARELLE, l'un ou l'autre d'eux ou Monsieur Francis DUPONT ou Monsieur Jules KEMPENEERS, tous deux clerks de notaire, demeurant à Waremmé. Ø

1/ ou Monsieur Eugène
BEHETS-WYDEMANS,
Docteur en Droit,
demeurant à Wa-
termael-Boitsfort,
Avenue Alfred
Solvay, 5.

Renvoi approuvé.

- Mesdames LOGNARD-DOTRENCE et HANQUET-DOTRENCE

Monsieur Georges MAGNEE, Premier Clerc de Notaire, demeurant à Liège, rue Isi Collin, 25.

Madame Bernadette GUILLAUME, employée, épouse de Monsieur Ivon MICHEL, demeurant à Rocourt, rue François Lefèbvre, 173.

Monsieur Pierre DUMONT, licencié en notariat, demeurant à Geer (Holloigne-sur-Geer) rue du Centre, 11.

5
3
2
1
12
13
14

auxquels ils donnent pouvoir de, pour eux, et en leur nom :

VENDRE, à telle personne moyennant les prix, et sous les clauses, charges et conditions que les mandataires aviseront, en tout ou en partie, en Bloc ou par quotité indivise, la partie du terrain leur appartenant comprise dans les parties communes générales à l'ensemble du Complexe.

FIXER des époques d'entrée en jouissance et de paiement du prix, recevoir les prix en principal, intérêts et accessoires, en donner quittance avec ou sans subrogation;

Avant comme après paiement, donner mainlevée avec renonciation à tous droits réels et consentir à la radiation entière et définitive de toutes inscriptions d'office ou conventionnelle et en tout état de cause dispenser le Conservateur des Hypothèques compétent de prendre inscription d'office.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes et pièces.

CHAPITRE 5 - AUTORISATION DE CONSTRUIRE.

Les comparants d'une part déclarent enfin, par les présentes, avoir autorisé la Société de Personnes à Responsabilité Limitée ENTREPRISE GERRITS, qui a accepté, à exécuter à ses frais, risques et périls, et moyennant les autorisations des instances compétentes, les travaux de construction et de parachèvement des quatre entités prévues et des parties communes générales et spéciales y rattachées.

Les comparants d'une part promettent leurs bons offices à la Société de Personnes à Responsabilité Limitée ENTREPRISE GERRITS si besoin est sur le plan strictement administratif.

La Société de Personnes à Responsabilité Limitée ENTREPRISE GERRITS déclare prendre seule, à l'entière décharge des comparants de première part, toute responsabilité au sujet des travaux et de leurs suites éventuelles, tant à

leur égard qu'à l'égard de tous tiers, spécialement des voisins.

Et, à ce sujet, il est spécialement stipulé que la Société de Personnes à Responsabilité Limitée ENTREPRISE GERRITS et les futurs propriétaires de biens privatifs dans les quatre entités à réaliser, auront à régler, à leurs frais, risques et périls, sans aucune intervention des comparants de première part, toutes contestations qui pourraient naître avec quiconque du chef ou à l'occasion des travaux de construction et devront répondre seuls de toutes les condamnations éventuelles, celles-ci fussent-elles même prononcées contre les comparants de première part en leur qualité de propriétaires des fonds.

En outre, à partir de ce jour, toutes taxes et impositions grevant ou pouvant grever les terrains dont s'agit ou trouvant leur origine dans les travaux à faire, seront à la charge exclusive de la Société de Personnes à Responsabilité Limitée ENTREPRISE GERRITS, à moins qu'elles ne soient enrôlées dans le chef des propriétaires de biens privatifs de la Résidence, en cette qualité.

15

DONT ACTE.

RENONCIATION A ACCESSION IMMOBILIERE.

La convention initiale intervenue les dix-huit et vingt-quatre février mil neuf cent septante-six entre les comparants d'une part et la comparante d'autre part, contenant entre autres renonciation partielle au droit d'accession immobilière, a été enregistrée au bureau de l'Enregistrement de Waremmé, le six décembre mil neuf cent septante-six, volume 61, folio 65 case 5, au droit de deux cent vingt-cinq francs (fr. 225,-), par le Receveur J. HUBAR.

Et pour autant que de besoin les comparants de première part ont confirmé avoir renoncé au profit de la Société de Personnes à Responsabilité Limitée Entreprise GERRITS, qui a accepté, au droit d'accession immobilière en tant qu'il porte sur les constructions à édifier sur le terrain d'assise des parties communes générales à l'ensemble du Complexe et sur la totalité des constructions des Blocs I, III et IV et sur les constructions du Bloc II, à l'exception des appartements Ag et Dg au quatrième étage, Ag, Ad, Dg et Dd au troisième étage, avec les quotités dans les parties communes y rattachées.

DONT ACTE.

Passé à Liège, en l'étude.

Lecture faite, les parties représentées comme dit est, ont signé avec les Notaires.

Approuvé la rature de quinze lignes et vingt-trois mots rayés nuls au cours du présent acte.

Handwritten notes:
Dont rôle
registre à Liège II
rôle
renvoi, le
Dont rôle
Volume # 12 folio
Reçu
925
Le Receveur :
case 29
Dont rôle
renvoi, le
Dont rôle
Volume # 12 folio
Reçu
925
Le Receveur :
Dont rôle
renvoi, le
Dont rôle
Volume # 12 folio
Reçu
925
Le Receveur :

Signatures and stamps:
M. GERRITS
Le Receveur :
J. Hubar