

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE
de la Résidence "MERCURE" à Warenme,
Avenue Guillaume Joachim, n° 6c'.

TITRE I - ORGANISATION DE LA COPROPRIETE.

Les dispositions du présent titre ne pourront subir de modifications que de la manière restrictive indiquée au TITRE X de l'Acte de Base.

CHAPITRE I - Administration.

SECTION I - Organes de l'Administration.

Article 1.-

a- L'administration de l'ensemble immobilier au sens le plus large appartient, en ce qui concerne les intérêts communs, à l'Assemblée Générale de tous les copropriétaires.

Cette assemblée est souveraine maîtresse de l'administration des lots qu'elle représente.

b- Le Conseil de Gérance est la délégation permanente de l'Assemblée Générale pour assurer le contrôle de l'immeuble et de la gestion du syndic.

c- L'administration courante est dévolue à un Syndic désigné par l'Assemblée Générale de tous les copropriétaires et dont le statut et les pouvoirs sont déterminés ci-après.

SECTION II - Assemblée Générale.

Article 2.- Composition.

Pour être régulièrement constituée, toute assemblée générale doit être composée des propriétaires de lots privés de l'ensemble immobilier, en ce compris les propriétaires indivis, les nus-propriétaires et usufruitiers ou les détenteurs d'un droit réel immobilier d'un même lot.

Article 3.- Divers types d'assemblées.

a- ASSEMBLEE CONSTITUTIVE: Les constructeurs convoqueront la première assemblée générale des copropriétaires qui constatera l'entrée en communauté.

L'ordre du jour devra notamment porter sur la désignation des membres du Conseil de Gérance et du ou des mandataires chargés de procéder au nom de la copropriété à l'agrégation des parties communes.

b- L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE OU ORDINAIRE des copropriétaires de l'ensemble se tient chaque année, aux lieux, jour et heure fixés dans les convocations.

L'assemblée statutaire a notamment pour objet de délibérer sur les nominations des membres du 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 réparations ou améliorations, les conflits entre les copropriétaires et la copropriété. L'assemblée peut aussi procéder à la nomination de deux commissaires aux comptes du syndic; ceux-ci peuvent s'adjoindre le concours d'un expert-comptable dont les honoraires et frais seront charges communes.

c- En dehors de l'assemblée ordinaire, des ASSEMBLEES GENERALES EXTRAORDINAIRES sont convoquées à la diligence du syndic, aussi souvent qu'il est nécessaire; elles doivent l'être en tout cas, lorsque la convocation est demandée par des propriétaires possédant au moins un/cinquième des parties communes.

En cas d'inaction du syndic, pendant plus de quinze jours, l'assemblée devra être convoquée par le conseil de gérance.

Article 4.- Convocations.

Les assemblées générales ci-dessus prévues ne seront valablement constituées que si tous les copropriétaires (voir article 2.-) 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 et envoyées aux adresses connues des propriétaires ou par lettres missives remises contre accusé de réception.

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

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

Chacun des copropriétaires a le droit de demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour. Cette demande sera faite par écrit au syndic en temps utile pour pouvoir être insérée dans la lettre de convocation.

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

Les modèles de procurations sont éventuellement joints aux convocations.

Article 5.- Tenue de l'Assemblée Générale.

A./ Toute assemblée générale est constituée des copropriétaires.

Ils y assisteront personnellement ou par mandataire; 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 pas investi d'un mandat régulier et écrit, dont le modèle peut être établi par le syndic.

Les enfants mineurs, les interdits et les aliénés colloqués seront de droit représentés par leurs représentants légaux.

Les personnes morales, de droit privé ou de droit public, seront représentées par leurs organes statutaires ou administratifs.

Les propriétaires indivis de même que les nus-propriétaires et usufruitiers d'un même lot ou tous autres titulaires de droits réels en concours sur un même lot, devront se faire représenter par un mandataire unique; la procuration conjointe ou toute autre justification de ses pouvoirs devra être annexée à la liste des présences.

Si le syndic n'est pas copropriétaire, il assistera à l'Assemblée Générale 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.

Les mandats doivent 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 inexistants.

Le conseil de gérance, sans qu'il ait à justifier sa décision, peut s'opposer à la désignation d'une personne en qualité de mandataire.

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./ L'assemblée statutaire élit dans son sein un Président et deux assesseurs; elle désigne également un secrétaire qui peut être choisi hors de son sein.

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

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

Les délibérations seront consignées dans un registre spécial des procès-verbaux, signé par le Président, les assesseurs et le secrétaire ainsi que par les membres de l'assemblée qui le désirent. Tout propriétaire et toutes personnes intéressées pourront consulter ce registre ainsi que toutes archives de gestion et en prendre copie, mais sans déplacement, à l'endroit désigné par le conseil de gérance pour leur conservation et après avoir fait la demande motivée au syndic.

Les décisions des assemblées générales seront notifiées aux copropriétaires absents et non représentés, au moyen de copies ou d'extraits conformes, signés par le Président et le secrétaire, leur adressés par lettre recommandée ou par simple lettre avec accusé de réception, dans les quinze jours suivant l'assemblée (voir article 49).

Article 6.- Quorum de présences.

Sauf les exceptions pouvant résulter de la loi ou du présent Règlement général de Copropriété, toute assemblée est régulièrement constituée et apte à délibérer valablement lorsque la moitié des copropriétaires réunissant la moitié au moins des quotités de copropriété sont présents ou dûment représentés.

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

Dans tous les cas, pour fixer le quorum, seront décomptés du total des quotités, celles appartenant à des indivisions ou à des nus-propriétaires et usufruitiers qui n'auront pas constitué le mandataire prévu à l'article 5 du présent Règlement.

La présente disposition s'applique également aux cas visés par le TITRE IX de l'Acte de Base.

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.

Article 7.- Voix - Vote - Majorités.

Les propriétaires disposeront d'autant de voix qu'ils ont de quotités dans les parties communes.

Le mandataire unique des personnes titulaires de droits réels en concours sur un même lot, aura seul voix délibérative.

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

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 absences 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 8.- Pouvoirs extraordinaires.

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

A ces fins, les décisions ne peuvent être prises qu'en observant les conditions de présence et de majorité prévues au TITRE IX - Paragraphe A de l'Acte de Base.

SECTION III - Conseil de Gérance.

Article 9.-

Le Conseil de Gérance est composé de trois membres, nommés par l'Assemblée Générale qui fixe la durée de leur mandat qui ne peut excéder trois ans; ils sont rééligibles.

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

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

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

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

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

SECTION IV - Syndic.

Article 10.- Nomination - Révocation - Démission - Rémunération.

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

Jusqu'à l'expiration de la cinquième année qui suivra celle au cours de laquelle la réception définitive des parties communes sera acquise, la gérance de l'ensemble sera exercée par les constructeurs ou par toute personne désignée par eux.

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

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

Dans le 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 des copropriétaires et fait partie des charges communes.

Article 11.- Mission du syndic.

1°/ Outre la tenue des comptes, 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'immeuble et a tous pouvoirs de police de celui-ci.

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

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

b) l'engagement et le licenciement des femmes d'ouvrage 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'ascenseurs, 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 de l'évacuation des ordures ménagères, du nettoyage des trottoirs, halls, escaliers, ascenseurs, aires de manoeuvres et autres parties communes;

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

f) la répartition des charges communes entre les propriétaires ou occupants; la gestion de la caisse commune 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 relèverait des attitudes de nature à troubler l'occupation paisible ou à nuire aux co-occupants, il aura le devoir et le droit d'en aviser lui-même par lettre recommandée le contrevenant en lui enjoignant de prendre toutes dispositions 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 gestion, après en avoir référé au conseil de gérance.

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

Article 12.- 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 de l'immeuble en général.

Le syndic représente donc, vis-à-vis de quiconque, l'universalité des copropriétaires et ce, comme mandataire unique; il engage donc valablement tous les copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble 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.

SECTION V - Concierge.

Article 13.-

Aucun concierge n'est actuellement prévu.

CHAPITRE II - Charges communes.

SECTION I.- Charges Communes Générales.

Article 14.- Définition.

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

Sauf exception, elles sont réparties entre les propriétaires proportionnellement aux droits de chacun dans la copropriété ou de l'usage qui est fait des choses communes; le tout, comme il est indiqué non limitativement au présent règlement général de copropriété.

Dans le cas où un copropriétaire ou occupant augmenterait, par son fait ou son utilisation, les charges communes lui incombant normalement, le conseil de gérance aura 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.

Article 15.- Charges communes:

- a) les dépenses afférentes à l'utilisation, au nettoyage, à l'entretien, à la réparation et au renouvellement des parties communes;
- b) les frais d'administration et de gérance, y compris les émoluments du syndic;
- c) les dépenses relatives au service de nettoyage de l'ensemble immobilier (gages, charges sociales, ustensiles et produits d'entretien, et caetera);
- d) les frais de consommation d'eau et d'électricité des compteurs communs;
- e) les frais de chauffage des parties communes;
- f) les frais et dépenses relatifs à l'ascenseur et notamment la consommation d'énergie électrique, les frais d'entretien, de conservation, de réparation et de renouvellement de la cabine, des portes palières, de la machinerie et du cabanon; le remplacement des câbles, patins de freins et fusibles; l'abonnement d'entretien et les frais de contrôle;
- g) toutes indemnités éventuellement dues par la copropriété;
- h) les impôts susceptibles de frapper les parties communes;
- i) les primes d'assurances suivantes: assurance de l'ensemble contre les risques d'incendie et risques accessoires, dont dégâts des eaux et bris de glace; assurances responsabilité civile diverses et notamment du chef du bâtiment; assurance-loi pour le personnel occupé au service de l'immeuble.

Ces charges se répartissent proportionnellement aux droits de chacun des copropriétaires dans la copropriété, sauf les exceptions prévues ou à prévoir, dans les actes authentiques d'acquisition des biens privés, notamment.

Il est toutefois stipulé que les garages n'interviendront pas dans les frais et dépenses relatifs à l'ascenseur, de même que dans les frais de chauffage, de nettoyage et d'entretien des parties communes intérieures de l'immeuble.

SECTION II.- Eau chaude - Fluides.

Article 18.- ...

Article 19.- ...

Article 20.- Consommation d'eau et d'électricité.

Chaque propriété privée dispose de raccordements avec compteurs, branchés sur les conduites 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 devait être placé pour tout l'immeuble, la dépense qui en résulterait et l'entretien feraient partie des charges communes; les consommations seraient réglées par le syndic et réparties entre les usagers suivant leurs droits dans la copropriété.

Article 21.- Téléphone.

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

La décision de placer un téléphone commun devra être prise en assemblée générale.

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

Des tubages pour prises de téléphone de la Régie sont prévus aux endroits qui seront fixés de commun accord avec les propriétaires de lots et la Régie, de telle manière que chaque lot privé soit raccordable.

SECTION III.- Réparations.

Article 22.-

Les réparations aux parties communes sont de trois ordres:

1°) Les réparations urgentes:

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

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

2°) Les réparations indispensables mais non urgentes et

les travaux d'entretien courant (compris dans le sens d'entretien locatif):

Ces réparations et travaux sont décidés et commandés par le Conseil de gérance qui jugera s'il y a lieu pour lui d'en référer préalablement à l'assemblée générale qui décidera à la majorité simple.

Ils seront exécutés sous la surveillance du syndic.

3°) Quant aux réparations dites onéreuses ou même la reconstruction totale de l'immeuble, elles ne pourront être décidées que par l'assemblée générale statuant dans les conditions de présence et de majorité prévues au TITRE IX - Paragraphe A de l'Acte de Base, sous réserve de l'application des dispositions prévues, pour le cas de destruction totale, à l'article 35 du présent Règlement.

Article 23.-

Les copropriétaires seront tenus de respecter les premiers contrats de fourniture de combustible et d'entretien souscrits par les constructeurs.

SECTION IV - De la responsabilité en général - Assurances et reconstruction - Démolition et fin de l'indivision forcée.

Article 24.- De la responsabilité en général.

Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives de l'immeuble, 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 d'eux 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 syndic devra faire à cet effet, toutes diligences nécessaires; il acquittera les primes comme charges communes remboursables par les copropriétaires, dans la proportion des 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 droits, seuls bénéficiaires de l'assurance complémentaire)

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

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 25.- 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 TITRE IX - 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 privés qui le constituent hormis, bien entendu, le cas de malveillance ou de faute grave assimilée au dol.

Les copropriétaires, si l'assemblée générale en décide ainsi, devront s'engager 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 feront 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 de ces assurances que du paiement des primes annuelles sur toute réquisition de la part de ce dernier".

"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 ses 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, 1719-3° 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 leur enjoignant d'en donner expressément acte au bailleur".

Article 26.- Des risques et de leur couverture.

Les risques sont couverts par les soins du syndic, agissant pour compte de tous les copropriétaires, dans la mesure et pour le montant déterminés 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 assurances 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 27.- Obligations 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 à 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 les constructeurs seront également obligatoires.

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par 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.

Article 28.- Assurance incendie et reconstruction.

L'ensemble immobilier (résidence et garages) 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 un montant suffisant pour garantir la reconstruction des immeubles, fondations exclues; elle sera faite "valeur à neuf".

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

Article 29.- De la responsabilité civile - Tiers - Bris de glaces et dégâts des eaux.

Le syndic souscrira également, pour le compte des copropriétaires, dans la mesure et pour le montant déterminés par l'assemblée générale, une police d'assurance 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 pour toutes autres causes imprévues dont la responsabilité pourrait être mise à la charge de l'ensemble des copropriétaires ou de l'un d'eux (chutes de matériaux, encombrement du trottoir, défaut d'enlèvement des poubelles, défaut de nettoyage, (et caetera).

Dans le cadre des dispositions ci-avant, le syndic souscrira de même une police "bris de glace" 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 du chauffage central et de distribution d'eau chaude) ainsi que les dégâts pour infiltrations d'eau de pluie au travers des toitures et plates-formes.

Les primes de ces assurances constitueront des charges communes, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

Article 30.- Assurance "Accidents de travail et autres".

Un contrat d'assurances 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 des fautes ou d'imprudences commises par ce personnel dans les limites de ses fonctions. Ce contrat est également résiliable annuellement.

Les primes de ces assurances constitueront des charges communes.

Article 31.- Assurances 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 de la Résidence, un propriétaire, une personne au service de celle-ci ou un étranger.

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

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

Les primes constitueront des charges communes à ces propriétaires et seront réparties d'après leurs droits dans la copropriété.

Article 32.- 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 de ces assurances et du paiement régulier des primes à première demande du syndic; le tout, sans préjudice à l'application de l'article 24 alinéa 2 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 les dégâts des eaux (couverture des objets appartenant au locataire ou de sa responsabilité civile).

Article 33.- Garages.

Toutes assurances complémentaires du chef des garages seront à la charge des copropriétaires ou occupants de ceux-ci.

Article 34.- Cas d'un sinistre.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées selon les décisions du conseil de gestion et seront déposées en banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par le dit conseil, mais en tout cas en 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 35.- 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 septante-cinq 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 intéressée, qui s'obligent à l'acquitter dans les trois mois de la réclamation leur présentée par le syndic, les intérêts au taux légal de plein droit et sans mise en demeure, à défaut de versement dans ce délai, sur ce qui sera dû.

Toute somme 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 septante-cinq pour cent ou plus 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 TITRE IX - Paragraphe B de l'Acte de Base.

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 copropriété de chacun et sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de versement, dans ce délai, sur ce qui sera dû.

Toute somme 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 majorités prévues au TITRE IX - 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 propriétaires 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 encore 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 Liège, sur simple ordonnance à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager. En cas de désaccord sur le choix du tiers 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 ou partagées ou licitées.

L'indemnité d'assurance, 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.

Article 36.- Des assurances complémentaires.

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.

SECTION V - Fin de l'indivision.

Article 37.- Destruction de l'immeuble - Vétusté.

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 de l'indivision par la vente pure et simple de l'immeuble en bloc.

Une décision d'une 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.

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 statuant dans les conditions de présence et de majorité prévues au TITRE IX - Paragraphe B 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 toute cause étrangère à un sinistre couvert par une assurance, les dispositions de procédure prescrites ci-avant dans le cas du "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.

SECTION VI - Règlement des charges communes.

Article 38.- Relevés de comptes.

Le syndic tient la comptabilité de l'indivision générale suivant un plan et au moyen de documents approuvés par le conseil de gérance. Il ouvrira un ou des comptes rubriqués en banque ou à l'Office des Chèques Postaux à son nom, où seront centralisées les opérations comptables; les intérêts éventuels

de ces comptes feront parties des recettes communes. Le tout, sous le contrôle et les directives éventuelles du conseil de gérance.

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

Tout compte débiteur doit se solder dans la huitaine de sa réception. A défaut de règlements dans le délai imparti le compte sera majoré de plein droit et sans mise en demeure, à titre d'indemnité d'inexécution fondée sur l'article 1152 du Code Civil, d'un montant égal à un/demi pour cent par quinzaine de retard, au profit de la Caisse commune intéressée sans préjudice à l'exigibilité du principal, chaque quinzaine commencée étant comptée et due en entier.

En outre, à titre de pénalité complémentaire, le défaillant sera redevable envers la copropriété intéressée d'une somme équivalente aux frais et honoraires d'avocats, d'huissiers, experts et autres exposés par elle ou le syndic.

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

Article 39.- Caisses communes.

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

Les appels de fonds se feront en proportion des quotités dans la copropriété possédées par les copropriétaires.

Jusqu'à la réception provisoire de cinquante pour cent des quotités privatives de l'immeuble, les comparants participeront, au même titre que les autres propriétaires, aux charges et frais communs, et ce, au prorata des quotités des appartements invendus, mais à l'exclusion des frais de raccordement des trottoirs et de préchauffage visés à l'article 5 du cahier des clauses et conditions générales de vente.

Dès après la réception provisoire de ces mêmes cinquante pour cent, les constructeurs n'interviendront plus dans les frais et charges, qui seraient répartis entre les seuls acquéreurs de biens privatifs, et le montant de la provision en cours versée par les constructeurs devra leur être remboursé dans les dix jours.

Article 40.- Fonds de réserve

Moyennant décision de l'assemblée générale, un ou des fonds de réserve peuvent être constitués, qui seront alimentés par des cotisations payées par chaque propriétaire. Le montant de ces cotisations sera fixé par le conseil de gérance et la hauteur du fonds sera déterminée par l'assemblée générale des copropriétaires intéressés et pour la première fois lors de la première assemblée des copropriétaires.

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

Les fonds de réserve constitués des versements de chacun des copropriétaires appartiennent à ceux-ci mais demeurent bloqués en vue de leur affectation déterminée à l'alinéa ci-après. Il est également précisé qu'en cas de vente d'une propriété privée, l'acquéreur est subrogé dans tous les droits du vendeur dans les dits fonds qui passent ainsi à l'acquéreur, sous réserve de tous comptes à établir entre parties. Les intérêts produits par ces fonds de réserve pourront être répartis annuellement aux copropriétaires au prorata de leurs interventions respectives.

Le fonds de réserve ne peut servir qu'à la remise en état des parties communes générales ou spéciales, c'est-à-dire au paiement des travaux incombant normalement à un propriétaire (et non à un locataire) comme : peintures extérieures des façades, remplacement de la chaudière de la chaufferie, réparations au gros œuvre ou à la toiture, renouvellement des cabines ou des machineries des ascenseurs, et caetera.

Article 41.- Indivision - Usufruit.

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

Article 42.- Mesure de contrainte.

Le syndic est tenu d'assurer le fonctionnement normal de la caisse commune, son alimentation régulière par les versements des propriétaires ou occupants et les paiements à charge de la copropriété.

En conséquence, il a l'obligation de prendre toutes mesures efficaces, amiables ou judiciaires, contre les récalcitrants ou défaillants. 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, 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; ce pouvoir étant donné au syndic en exécution de l'article 11- 4° du présent Règlement général de Copropriété.

Le syndic, dans le cadre des mesures extra-judiciaires qu'il pourra prendre, est notamment autorisé:

a) à arrêter les fournitures d'eau, d'électricité, de chauffage et d'eau chaude au lot du défaillant.

b) à percevoir lui-même, à due concurrence, les loyers revenant au copropriétaire défaillant, délégation de loyers

contractuelle et irrévocable étant donnée 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.

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

Article 43.- Rapports avec les locataires.

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

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

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

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

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

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

Elle ne décharge en rien les copropriétaires de leur obligation de contribuer aux dépenses communes. Ceux-ci veilleront donc à inclure dans toutes conventions relatives à l'occupation de leur lot, les clauses utiles pour éviter les inconvénients et préjudices pour eux d'un défaut de paiement des charges par l'occupant.

Les propriétaires auront en outre à prévoir, dans ces conventions, l'exécution de l'article 42 qui précède, en stipulant la délégation de loyers de l'occupant au syndic, au profit de la copropriété intéressée et à concurrence des sommes dues pour charges avec tous accessoires, cette délégation emportant libération de l'occupant vis-à-vis de son propriétaire de toutes sommes quittancées par le syndic.

Article 44.- Bonification d'intérêts ou indemnités au syndic.

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

SECTION VII - Recettes communes.

Article 45.-

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

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

SECTION VIII - Mutations de biens privés.

Article 46.-

1./ Le syndic tient à jour la liste de tous les copropriétaires.

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

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

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

CHAPITRE III - Destination des biens privés.

Article 47.-

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

Elles ne pourront jamais être modifiées que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions de présence et de majorité prévues au TITRE IX - Paragraphe A de l'Acte de Base.

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

a) L'appartement du rez-de-chaussée, s'il n'est pas affecté à la résidence privée, pourra être affecté uniquement à usage de bureau, à l'exercice de professions libérales, médicales ou assimilées, à des fins commerciales à usage de petits artisans n'utilisant qu'un matériel peu encombrant, à l'exclusion de toute activité nécessitant une enquête de commodo et incommodo.

Toute affectation de ces locaux à l'usage de café, taverne, débit de boissons est formellement prohibée.

Il en est de même de tout club privé.

Tous les autres lots sont à usage d'habitation privée ou à usage, total ou mixte (professionnel et d'habitation), de bureaux ou d'exercice de professions libérales.

Le Conseil de Gérance aura toujours le droit de réprimer, par décision motivée, tous abus constatés en ce qui concerne l'affectation ou l'utilisation des lots privés de ces étages et de faire application de l'article 14, dernier alinéa, du présent Règlement général de Copropriété.

b) L'exercice de professions médicales ou assimilées, (dentisterie, kinésithérapie, infirmier, et caetera) n'est pas exclu à la condition que les appareils utilisés soient entièrement isolés et déparasités et que toutes installations utilisant des radiations ionisantes répondent aux normes de service imposées par les autorités compétentes et subissent régulièrement les contrôles exigés par celles-ci; de tout quoi, le conseil de gérance aura en tout temps le droit de demander justification suffisante, à défaut de laquelle il pourra interdire l'usage des appareillages et installations concernés.

c) Il ne pourra être admis dans la Résidence:

- aucun établissement insalubre, dangereux ou immoral;
- aucun établissement industriel ou atelier de quelque nature que ce soit, sauf des petits artisanats (tels que opticiens, photographes, mécaniciens dentistes, et caetera) n'utilisant qu'un petit matériel non gênant;
- aucun établissement qui, par le bruit ou l'odeur pourrait nuire aux occupants de la Résidence ou aux voisins;
- aucun moteur à l'intérieur des locaux privés qui ne serait pas déparasité;
- aucune pension de famille, aucune location par des professionnels d'appartements meublés, aucun débit de boissons quelconques;
- aucune réunion publique ou syndicale;
- aucun professorat de chant, d'instruments de musique et de danse.

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

Les constructeurs se réservent le droit de refuser l'agrément des activités exercées dans la Résidence, s'ils estiment que l'activité envisagée est de nature à nuire au caractère résidentiel de l'ensemble ou à la vente des appartements restants. Ce droit sera maintenu tant que les constructeurs resteront propriétaires de lots privés dans l'immeuble. Après la vente du dernier lot privé, cet agrément ne pourra être donné ou refusé que par l'Assemblée Générale des copropriétaires.

Les dispositions du présent article ne pourront être modifiées que par l'Assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions de présence et de vote prévues au TITRE IX - Paragraphe A de l'Acte de Base.

CHAPITRE IV - Désaccord - Procédure - Recours.

Article 48.- Intervention du Conseil de Gérance.

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 LIEGE seuls compétents.

ARTICLE 49.- Recours en justice.

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

ARTICLE 50.- Clause compromissoire.

Toutes les difficultés pouvant surgir relativement à l'acte de base et ses annexes entre copropriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le syndic (sauf dans ce cas, règlement à l'intervention du conseil de gérance), ou le conseil de gérance, pourront être soumises à la requête d'une des parties, notifiée à l'autre par lettre recommandée, à un arbitrage comme il est organisé par le Code Judiciaire.

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 I - Généralités.

Article 51.- Dispositions générales.

Le présent règlement d'ordre intérieur est obligatoire pour les copropriétaires, leurs ayants droit et ayants cause et tous les usagers de l'immeuble.

Il ne pourra être modifié que par l'assemblée générale des copropriétaires de la Résidence, et dans les conditions de présences et de majorité prévues au TITRE X de l'Acte de Base.

Toutefois, les articles 51 - 52 - 53 - 54 - 55 et 56 ne pourront être modifiés que par l'assemblée générale des copropriétaires dans les conditions de présences et de majorité prévues au TITRE IX - Paragraphe A de l'Acte de Base.

Les modifications devront figurer à leurs dates dans les procès-verbaux des assemblées générales et être en outre insérées dans un registre spécial dénommé "Livre de Gérance" tenu par le syndic et qui contiendra d'un contexte le statut réel de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications y apportées. Des copies ou extraits en seront délivrés, à leurs frais, aux propriétaires qui pourront également consulter ce registre, mais sans déplacement.

En cas de location ou d'aliénation d'un bien privé, 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.

CHAPITRE II - Occupation.

Article 52.- Occupation des biens privés.

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

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

Ils ne pourront faire ni laisser faire aucun bruit anormal; l'emploi des instruments de musique et notamment les appareils de radio, de télévision et de reproduction musicale 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'ils n'influent pas la bonne réception radiophonique.

Les occupants ont l'obligation de placer des humidificateurs sur les radiateurs de leurs lots privés, de façon à obte-

nir et à maintenir la meilleure hygrométrie possible de leur locaux et d'éviter ainsi le travail anormal des menuiseries et des parquets, dû à l'assèchement de l'air.

L'utilisation de bonbonnes de gaz comprimé est strictement interdite.

Le téléphone public pourra être installé dans les lots privés, aux frais et risques des occupants.

Article 53.- Utilisation des parties communes.

Les parties communes ne peuvent être utilisées à des fins privées.

Les halls d'entrée, escaliers, couloirs, paliers, dégagements, aires de manoeuvres, et caetera, devront être maintenus libres en tout temps; il ne pourra y être déposé ni abandonné quoi que ce soit; le stationnement des voitures d'enfants et de vélos y est notamment interdit.

Aucun travail ménager ne pourra être fait dans les parties communes.

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 ou privatives.

Article 54.- Aspect extérieur - Harmonie de l'immeuble.

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

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

Les occupants devront être autorisés préalablement par le conseil de gérance qui pourra demander l'avis technique et esthétique des architectes de l'immeuble.

Les rideaux des fenêtres situées en façade avant seront d'un modèle unique choisi par les Architectes ou le Conseil de Gérance.

b) Les propriétaires ne pourront mettre aux fenêtres en façade, ni enseignes, ni réclames, sauf ce qui est dit à l'article suivant; ni garde-manger, linge et autres objets. Il est interdit de sécher le linge aux fenêtres avant et arrière.

c) Sauf autorisation du conseil de gérance, aucun autre emblème que les drapeaux belge, wallon et waremzien ne peut être arboré, si ce n'est sur les locaux où serait établi un consulat et dans le cadre des usages internationaux en vigueur.

d) Tous travaux de peinture aux façades (y compris les éléments de décoration et les éléments privatifs tels que châssis de fenêtres, garde-corps et persiennes) ainsi qu'aux parties communes et aux éléments privés visibles de l'extérieur des propriétés privées et notamment aux portes de garages, de-

vront être faits aux époques décidées par l'assemblée générale intéressée, sous le contrôle du syndic.

e) Quant aux autres travaux relatifs aux biens privés dont l'entretien intéresse l'harmonie des immeubles, ils devront être effectués, par chaque propriétaire, en temps utile et de manière que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien. En cas d'inaction de la part des copropriétaires, ceux-ci seront passibles, après un dernier préavis d'un mois donné par lettre recommandée envoyée par le syndic, d'une amende de cinq cents francs par mois de retard, au profit du Fonds de Réserve.

Article 55.- Publicité.

1./ Le placement d'affiches annonçant la vente ou la location de biens privés est autorisé, même sur les parties communes, pour autant qu'elles soient d'un format normal.

2./ Toute autre publicité ne sera autorisée que concernant l'activité exercée par l'occupant.

A ce sujet, les précisions suivantes sont formulées:

a) Tout occupant exerçant une activité professionnelle autorisée dans la Résidence pourra apposer une plaque professionnelle d'un modèle uniforme dans le hall d'entrée.

b) Des porte-noms ou porte-firmes d'un modèle à convenir pourront éventuellement être placés à l'entrée de chaque bien privé.

c) en ce qui concerne les enseignes publicitaires visibles de l'extérieur et relatives aux activités commerciales ou autres pouvant être exercées dans l'immeuble, les constructeurs se réservent le droit de limiter la surface réservée à la publicité, d'indiquer les modes de publicité à adopter ou d'en proscrire certains, de fixer les endroits où cette publicité pourra être faite, en ce compris les parties communes; ce droit leur appartiendra tant qu'ils resteront copropriétaires de l'immeuble. Passé ce délai, toute enseigne nouvelle, ou toute modification d'enseigne, devra être agréée par le Conseil de Gérance qui ne pourra cependant remettre en cause les emplacements et les types d'enseignes préalablement accordés par les constructeurs.

ARTICLE 56.- Animaux.

L'existence dans la Résidence et 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 propreté, à la tranquillité ou au repos des autres occupants de l'immeuble ou si leurs maîtres n'en assurent pas la garde vigilante.

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

Article 57.- Usage des appareils communs.

L'emploi de l'ascenseur et du téléphone ainsi que de tous les appareils à l'usage commun des propriétaires -si ces appareils existent- seront règlementés par l'assemblée générale.

Article 58.- 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 résulter de ces opérations pour les autres occupants.

Tous dégâts occasionnés par suite des déménagements seront à charge du propriétaire ou de l'utilisateur.

Article 59.- Police de l'ensemble immobilier.

Le syndic est investi de tous pouvoirs de police nécessaires et aura donc le droit de prendre toutes dispositions utiles dans les cas où le bon ordre, la bonne organisation, la propreté, l'aspect, la tranquillité et la réputation de l'ensemble immobilier seraient mis en péril par le fait de propriétaires ou occupants ainsi que de leur famille, leurs invités, domestiques, clients, ouvriers, préposés et autres ayants cause.

Chaque occupant est responsable des troubles de jouissance et préjudices que subirait les autres occupants ou même des voisins, par son fait ou celui des personnes ci-dessus énumérées. Il doit donc imposer à tous ceux dont il est légalement responsable ou avec lesquels il est en rapport dans la Résidence, le respect des prescriptions de l'Acte de Base et du Règlement général de Copropriété.

Article 60.- Charges administratives.

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

CHAPITRE III - Ascenseurs.

Article 61.- Entretien - Utilisation.

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

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

L'usage des ascenseurs est interdit aux enfants de moins de douze ans non accompagnés.

Les ascenseurs ne peuvent être utilisés pour les déménagements.

CHAPITRE IV - Dispositions concernant les garages.

Article 62.- Règles d'utilisation.

Les parties communes, l'entrée, les rampes d'accès et les aires de manoeuvres des véhicules, devront être maintenues libres en tous temps.

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

Ils veilleront à leurs risques et périls à éviter les vols et la détérioration intérieure des boxes.

Il est strictement interdit à tout copropriétaire ou usager d'entreposer à l'intérieur du garage pas plus d'ailleurs qu'à l'extérieur, des matières inflammables, de procéder dans le garage à aucune exposition, aucune publicité ou décoration ou vente publique de véhicules, sauf autorisation spéciale de l'assemblée générale. Les appareils chargeurs de batteries sont interdits.

Le stationnement des véhicules sur l'aire de manoeuvre ne peut être autorisé.

L'emploi des avertisseurs et échappements libres est strictement prohibé.

Les copropriétaires ou usagers devront respecter scrupuleusement les mesures qui seraient prises par l'assemblée générale ou par le conseil de gérance pour assurer la sécurité et éviter les risques d'incendie ou d'explosions.

Ils devront veiller à ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité des propriétaires des autres lots privés.

L'accès à l'aire de manoeuvre est interdit aux personnes ne disposant pas d'un droit d'utilisation dans cette partie de l'immeuble.

L'usage de l'eau par les occupants des garages ne pourra se faire que dans les conditions à déterminer par le syndic, en accord avec le conseil de gérance, le nettoyage des véhicules à grande eau ou à la lance est en tout cas formellement interdit, de même que le lavage sur l'aire de manoeuvres et le trottoir.

Les copropriétaires de garages et leurs ayants droit devront satisfaire à toutes les charges de police et de voirie.

Des extincteurs d'incendie d'un type bien déterminé par le conseil de gérance sont à placer aux frais des propriétaires d'emplacements pour voitures.

Les baux consentis par les propriétaires de garages doivent contenir une clause spéciale portant que le garage loué

doit être affecté uniquement à des véhicules privés, et que tout acte du preneur qui serait en opposition avec ce caractère d'occupation entraînerait de plein droit, sans préjudice à tous dommages et intérêts, la déchéance du bénéfice du bail aux torts du titulaire et l'expulsion immédiate de celui-ci.

CHAPITRE V - Baux.

Article 63.- Clauses à insérer.

Le propriétaire pourra donner son bien privé 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.

Il est interdit de louer des fractions de lots. Toutefois, un emplacement pour voiture ou un garage peut être donné en location indépendamment de l'entité d'habitation et ce, même à un tiers.

Les propriétaires sont tenus d'annexer aux baux le présent acte de base et le règlement de copropriété et tous autres règlements ou décisions formant la charte de l'immeuble.

Les baux consentis par les propriétaires de biens privés devront contenir une clause spéciale portant que tout acte du preneur qui seraient en opposition avec les dispositions du présent règlement général de copropriété, avec ses modifications éventuelles 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'expulsion 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 42 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 reconnaîtront 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 autre à l'égard des autres propriétaires ou tous tiers. Le syndic pourra, sans avoir à motiver sa demande, exiger la communication des baux. En cas de bail verbal, les propriétaires bailleurs sont, à tout le moins, 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 de l'immeuble, ce qui devra être reconnu "pour décharge" par les locataires.

A défaut, le syndic procurera ces pièces aux intéressés et à leurs frais.

Le syndic est mandaté pour porter à la connaissance des locataires, toutes les modifications au règlement de copropriété, ainsi que les décisions et consignes de l'assemblée générale.

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

Article 63bis:- Droit de préférence.

Il est prévu dans l'acte de base 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 la résidence, 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 de la résidence.

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

TITRE III - DISPOSITIONS GENERALES.

Article 64.- Respect du Règlement général de copropriété.

Le présent règlement général de copropriété restera annexé à l'acte de base de l'ensemble immobilier avec lequel il forme un tout; il sera transcrit en même temps que cet acte.

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

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

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

Article 65.- Renvoi à la législation.

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.

Signé ne varietur pour demeurer annexé à l'acte de base du complexe en voie d'édification à Waremmé, le dix mars mil neuf cent quatre-vingt-trois.

- Suivent les signatures: -

Enregistré trente-deux rôles sans renvoi à Waremmé le quatorze mars mil neuf cent quatre-vingt-trois, volume 64, folio 82, case 8, Reçu: 225F. Le Receveur: (sé) J. HUBAR.