

**RESIDENCE EDISON**

**Quai Bonaparte 7**

**4020 LIEGE**

**Acte de base**

\*\*\*\*\*

**Règlement général de copropriété**

RESIDENCE EDISON

=====

TABLE DES MATIERES

	<u>Page</u>
ACTE DE BASE	1
REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE	15
Titre I : Exposé général	15
Titre II : Statut de la Résidence	16
Titre III : Règlement d'ordre intérieur	20
Chapitre I - De l'Assemblée Générale	20
Chapitre II - De la Gérance	23
Chapitre III - Des charges communes	25
A - Charges communes à l'ensemble de l'immeuble	25
B - Peintures	26
C - Chauffage	26
D - Ascenseur	26
E - Réparations	27
F - Assurance - Reconstruction	28
G - Divers	31
Chapitre IV - Occupation de l'immeuble	32
Section I - Appartements	32
Section II - Grand magasin	35
Chapitre V - Application du Règlement	36
Chapitre VI - Dispositions générales	37

Devant Maître André NAGANT de DEUXCHAISNES, Notaire  
Bressoux,

ONT COMPARU

D'UNE PART,

Monsieur Mordhai dit Max SLEZINGHER, administrateur  
société, né à Chisinau (Roumanie) le sept août mil neuf  
quatre, demeurant à Liège, Quai Van Beneden, numéro 8, m  
sous le régime de la séparation de biens judiciaire suiv  
jugement du Tribunal de Première Instance de Liège, du h  
janvier mil neuf cent quarante-deux.

D'AUTRE PART,

Monsieur Robert-Simon-Léon MOYSE, entrepreneur, né à  
Liège, le quinze mars mil neuf cent vingt et un, demoura  
à Liège, Avenue Victor Hugo, numéro 20, époux de Madame  
Claire-Hortense-Laurence DALEM, avec laquelle il est mar  
sous le régime de la séparation de biens, suivant contra  
de mariage dressé par Maître François DIMBOURG, Notaire  
Comblain-au-Pont, le trente et un décembre mil neuf cent  
quarante-huit.

LESQUELS ont exposé au Notaire soussigné et l'ont re  
d'acter ce qui suit :

- I -

Monsieur Max SLEZINGHER, comparant d'une part est pr  
priétaire en propre des biens suivants :

Ville de LIEGE - Article 10572

- 1°) Une maison de commerce avec cour, sise Quai Bonapart  
numéro 6, cadastrée Section A numéro 1054/B pour une  
contenance de cent vingt mètres carrés.
- 2°) Une maison de commerce, sise même quai, numéro 7, ca  
trée Section A numéro 1053/B pour une contenance de  
nante-quatre mètres carrés.
- 3°) Une maison de commerce avec cour, sise même quai, nu  
ro 8, cadastrée Section A numéro 1054/C2 pour une co  
nenance de septante-neuf mètres carrés.

4°) Une maison de commerce avec arrière-bâtiment, sise m quai, numéro 9, cadastrée Section A numéro 1052/H po une contenance de septante-neuf mètres carrés.

ORIGINE DE PROPRIETE

Monsieur SLEZINGHER est propriétaire de ces biens po les avoir acquis en propre :

A - Le bien repris sub 1°), de Monsieur Jean-Baptiste-Lu Marcel PLATEUS, avocat, et son épouse Madame Marie-I se-Florine-Fernande-Anna-Mathilde LEJEUNE, sans prof sion, à Liège, suivant acte dressé par le Notaire so signé, le douze août mil neuf cent soixante-trois, transcrit au Premier Bureau des Hypothèques à Liège, dix-neuf même mois, volume 1368 numéro 3.

Monsieur et Madame PLATEUS - LEJEUNE en étaient propr taires pour l'avoir acquis de Monsieur Pierre-Albert CONINX, négociant, et son épouse Madame Elise-Marcel Léone SCHREIBER, sans profession, à Liège, suivant a dressé par Maître Emmanuel de BIEN, Notaire à Liège, vingt-deux avril mil neuf cent cinquante-trois, tran crit au Premier Bureau des Hypothèques à Liège, le q tre juin suivant, volume 366 numéro 18.

Monsieur et Madame CONINX - SCHREIBER l'avaient acqui Madame Laure-Marie-Marguerite CHARLIER, sans profess veuve de Monsieur Henri-Charles GOTTE, à Liège, suiv acte reçu par Maîtres DIEUDONNE et BIA, Notaires à I ge, le seize mai mil neuf cent quarante-sept, transc au Premier Bureau des Hypothèques à Liège, le trente me mois, volume 3140 numéro 10.

Madame veuve GOTTE - CHARLIER en était propriétaire e propre depuis une époque antérieure à trente ans

B - Le bien repris sub 2°), de Monsieur René-Etienne-Lam SIMONON et son épouse Madame Marie-Jeanne DEFLANDRE, Jupille, suivant acte dressé par Maître Marcel RENWA Notaire à Hollogne-aux-Pierres, le vingt-neuf mars m

neuf cent soixante-deux, transcrit au Premier Bureau Hypothèques à Liège, le deux mai suivant, volume 119 numéro 26.

Monsieur et Madame SIMONON - DEFLANDRE étaient propriétaires de ce bien pour l'avoir acquis de Monsieur Je CLAES et son épouse Madame Maria UMMELS, à Wandre, suivant acte dressé par Maître HAULT, Notaire à Liège, dix-neuf mai mil neuf cent trente-six, transcrit au Premier Bureau des Hypothèques à Liège, le seize juin suivant, volume 2247 numéro 29.

C - Le bien repris sub 3°), de Madame Eléonore-Marie-Jos PLUMIER, sans profession, veuve de Monsieur Joseph-Hubert COURTOY, épouse de Monsieur Alexandre-Charles BLARD, à Grivegnée, suivant acte dressé par Maître Jacques WAHA, Notaire à Herstal, le dix-huit août mil neuf cent soixante et un, transcrit au Premier Bureau des Hypothèques à Liège, le cinq septembre suivant, volume 1133 numéro 2.

Madame BOURLARD - PLUMIER était propriétaire de ce bien tant pour l'avoir recueilli dans la succession de son mari, Monsieur Joseph-Hubert COURTOY, architecte, à Grivegnée, y décédé le premier octobre mil neuf cent cinquante-cinq, sans héritier réservataire, après avoir légué à sa dite épouse l'universalité de ses biens, suivant acte de donation reçu par Maître POLLARD, Notaire à Liège, le quatorze septembre mil neuf cent trente-trois, enregistré, que pour l'avoir acquis, durant son mariage avec le dit Monsieur COURTOY, de Madame Elisabeth-Maria Joséphe HECTOR, sans profession, veuve de Monsieur Henri-Charles POULAIN, à Liège, suivant acte reçu par Maître Léon DOYEN, Notaire à Liège, le vingt-neuf octobre mil neuf cent cinquante-quatre, transcrit au Premier Bureau des Hypothèques à Liège, le vingt-trois novembre suivant, volume 486 numéro 3.

Madame veuve Henri POULAIN était propriétaire de ce

pour l'avoir recueilli dans la succession de son époux décédé à Liège, le dix-neuf juin mil neuf cent quarante-cinq, sans héritier réservataire et après avoir légué totalité de ses biens à sa dite épouse, suivant acte de donation reçu par Maître LAUREND, Notaire à Liège, le quatorze février mil neuf cent quarante-cinq.

Monsieur Henri POULAIN était lui-même propriétaire de ce bien depuis une époque remontant au-delà de trente ans.

D - Le bien repris sub 4°), de Monsieur Guillaume-Marie-Louis HANS, sans profession, à Liège, suivant procès verbal d'adjudication publique dressé par Maître Jos NIHOUL, Notaire à Liège, le vingt-neuf juin mil neuf cent cinquante-six, transcrit au Premier Bureau des hypothèques à Liège, le dix juillet suivant, volume 63 numéro 1.

Monsieur HANS était propriétaire de ce bien pour l'avoir recueilli dans la succession de sa mère, Madame Marie Ida SCHROEVEN, sans profession, veuve de Monsieur Guillaume HANS, décédée à Liège, le vingt et un janvier mil neuf cent cinquante.

Cette dernière en était propriétaire en vertu d'un acte de partage reçu par Maître Oswald WAUTERS, Notaire à Liège, le deux janvier mil neuf cent six, transcrit.

- II -

Monsieur Robert MOYSE, comparant d'autre part, en accord avec Monsieur SLEZINGHER, va entreprendre de construire, ses frais, risques et périls, sur une partie des biens précités, en lieu et place des constructions actuellement existantes, un complexe immobilier régi par les dispositions de l'article 577 bis du Code Civil, relatif à la division horizontale de la propriété et à l'indivision forcée.

Ce complexe sera dénommé " RESIDENCE EDISON " et comprendra :

- Un niveau en sous-sol, comprenant : un dépôt, une cave mune, les caves à compteurs et la cabine à haute tensi
- Un niveau au rez-de-chaussée, comprenant : un grand mag avec deux chambres d'audition, vestibule et hall d'ent cages d'escalier et d'ascenseur vers les appartements.
- Un niveau au premier étage, comprenant : un grand maga et les cages d'escalier et d'ascenseur des appartement
- Huit niveaux au-dessus du premier étage, comprenant ch cun : trois appartements.

- III -

La " RESIDENCE EDISON " sera édiflée comme prévu ci-avant sous le régime de la division horizontale de la propriété et de l'indivision forcée. A une propriété privat correspondra donc par voie de conséquence, une quotité d terminée ci-après de la copropriété de la " RESIDENCE EDISON ".

Le grand dépôt du sous-sol, le grand magasin du rez-chaussée avec salles d'audition et le grand magasin du premier étage resteront la propriété de Monsieur Mordhai SI ZINGHER. Celui-ci restera en outre propriétaire du terra servant d'assise à la Résidence.

Les appartements des étages seront la propriété de Monsieur Robert MOYSE ou des futurs acquéreurs de ceux-ci.

- IV -

Monsieur Robert MOYSE dépose, pour être annexés au p sent acte, les plans de la " RESIDENCE EDISON ".

Ces plans sont l'oeuvre de Monsieur l'Architecte Urb ROLOUX de Liège.

Ils ont servi de base à la demande d'autorisation de tir accordée par les services compétents de la Ville de Liège.

Les plans ci-annexés sont ceux :

- du sous-sol, du rez-de-chaussée, du premier étage et d étages deux à neuf;

- de la façade principale, de la façade postérieure et d coupe.

DESCRIPTION DE LA RESIDENCE.

Il résulte des plans ci-annexés et du Règlement Général de Copropriété dont il sera question ci-après que la " RESIDENCE EDISON " comprendra :

- En SOUS-SOL :

- Des parties communes aux appartements, étant :

les caves à compteurs eau, gaz et électricité, la cave commune, une partie de la cave à haute tension, les cages d'ascenseur et d'escalier, tels que ces locaux sont repris sous teinte verte au plan ci-annexé.

- Des parties privatives, étant :

le dépôt, une partie de la cave à haute tension, tels que ces locaux sont repris sous teinte bleue au plan annexé.

- Au REZ-DE-CHAUSSEE :

- Des parties communes aux appartements, étant :

le vestibule, le hall, l'ascenseur, les cages d'escalier et d'ascenseur, tels que ces locaux sont repris sous teinte verte au plan ci-annexé.

- Des parties privatives, étant :

un grand magasin avec cage d'escalier donnant accès au magasin du premier étage, deux salles d'audition, tels que ces locaux sont repris sous teinte bleue au plan annexé.

- Au PREMIER ETAGE :

- Des parties communes aux appartements, étant :

les cages d'escalier et d'ascenseur, reprises en vert au plan ci-annexé.

- Des parties privatives, étant :

le grand magasin repris en bleu au plan ci-annexé.

- A chacun des ETAGES DEUX à NEUF :

- Des parties communes aux appartements, étant :

le dégagement, les cages d'escalier et d'ascenseur, le local du vide-poubelles, tels que ces locaux sont repris sous teinte verte au plan ci-annexé.

- Des parties privatives, étant :

trois appartements résidentiels : type A côté gauche, type B centre, type C côté droit, lorsqu'on fait face à l'immeuble.

1) L'appartement type A, d'une superficie (avec balcon) d'environ quatre-vingt-quatre mètres carrés, comporte : hall, living, deux chambres à coucher, cuisine avec balcon, salle de bains, water closet.

Il dispose en outre de la cave A au niveau de son étage.

Tels que ces locaux figurent sous teinte brune au plan ci-annexé.

2) L'appartement type B, d'une superficie d'environ soixante-cinq mètres carrés, comporte : hall, living, une chambre à coucher, une chambrette ou débarras, cuisine, salle de bains.

Il dispose en outre de la cave B au niveau de son étage.

Tels que ces locaux figurent sous teinte rose au plan ci-annexé.

3) L'appartement type C, d'une superficie (avec balcon) d'environ cent et un mètres carrés, comporte : hall, living, trois chambres à coucher, cuisine avec balcon, salle de bains, water closet, débarras.

Il dispose en outre de la cave C au niveau de son étage. Cette cave pourra, suivant demande, être supprimée et incorporée à l'appartement dont elle fait partie.

Tels que ces locaux figurent sous teinte jaune au plan ci annexé.

- Au DIXIEME ETAGE :

Des parties communes aux appartements, étant :  
la cabanon de l'ascenseur.

- V -

STIPULATIONS SPECIALES

1°) Monsieur MOYSE, constructeur de l'immeuble, pourra a porter, en cours de construction, les modifications qu'il jugerait utiles ou nécessaires, pour autant qu'elles ne nuisent pas à la solidité et à l'esthétique de l'immeuble. Dans la mesure où ces modifications concerneraient le sous-sol, le rez-de-chaussée ou le premier étage, elles seront subordonnées à l'accord de Monsieur SLEZINGER.

Il pourra modifier la composition et la disposition étages et parties communes qui en dépendent. En ce que les quotités afférentes à chaque propriété privative dans les choses et parties communes seront révisées le Notaire instrumentant et les copropriétaires devront apporter, si besoin en est, leur concours gratuit aux actes que le Constructeur serait en devoir de dresser pour mettre la situation en concordance avec les modifications apportées. Les frais de ces actes seront payés par le Constructeur.

2°) Le dépôt en sous-sol, le magasin du rez-de-chaussée le magasin du premier étage forment un ensemble qui sera plus brièvement dénommé aux présentes " le grand magasin ", par opposition aux appartements résidentiels des étages deux à neuf qui seront dénommés " les appartements ".

3°) Le grand magasin forme un ensemble qui dispose de ses propres accès et de ses propres installations.

En raison de cette circonstance, il est stipulé, dès présent, que cette propriété privative qui sera totalement indépendante du restant de l'immeuble, n'interviendra pas dans les charges communes à l'ensemble de l'immeuble, à l'exception des charges de l'assurance incendie et de la responsabilité civile, des charges d'entretien, de réparations et de réfection de la façade principale et des toitures, des charges de l'administration de l'immeuble et celles relatives aux parties communes à l'ensemble du complexe.

Par contre, cette propriété privative assurera exclusivement les charges d'entretien et de réparations de ces locaux, les frais de gardiennat et les charges supplémentaires d'assurance dues éventuellement à raison de activités commerciales exercées dans ces locaux.

- 4°) Monsieur MOYSE se réserve la mitoyenneté de l'exhaussement des pignons droit et gauche, mitoyenneté qu'il se réserve de vendre à son profit. Il pourra également y faire de la publicité.

- VI -

#### RENONCIATION PARTIELLE

#### AU DROIT D'ACCESSION IMMOBILIERE ET AUTORISATION DE BATIR

Dans le but de rendre réalisable le programme de construction de la " RESIDENCE EDISON " et conformément à l'accord donné par lui sur ce programme, Monsieur Mordhai SLEZINGHER, comparant d'une part, déclare placer la partie de terrain sub-décrit et lui appartenant, sous le régime de l'indivision forcée, en vue de l'affecter comme partie commune de l'immeuble à édifier, dans les conditions prévues au statut immobilier.

Ville de LIEGE.

La partie du terrain sis Quai Bonaparte, numéros 6, 7, 8 et 9, cadastré Section A numéros 1054/B, 1053/B, 1054/C et 1052/H, présentant un développement de façade de dix-h

mètres environ au dit quai et une profondeur de quatorze  
tres vingt-cinq centimètres environ.

Monsieur Mordhai SLEZINGHER déclare en outre renonce  
purement et simplement au profit de Monsieur Robert MOYS  
qui accepte, au droit d'accession immobilière lui appart  
nant en vertu des articles 546, 551, 552 et 553 du Code  
vil, sur les constructions et ouvrages dépendant de la "  
SIDENCE EDISON " que Monsieur MOYSE édifiera sur la part  
de terrain susdésignée, mais en tant seulement que ce dr  
porte sur les appartements édifiés au-dessus du premier  
ge, avec les parties communes qui en dépendent.

Monsieur Mordhai SLEZINGHER autorise de plus Monsieu  
Robert MOYSE à construire sur le terrain lui appartenant  
le complexe immobilier dont s'agit soumis au régime de l  
division horizontale de la propriété et de l'indivision  
cée, étant entendu et stipulé :

- a) que toutes les taxes et impositions quelconques auxqu  
les donneraient lieu les constructions à édifier seron  
charge exclusive de Monsieur Robert MOYSE, à l'except  
de la taxe de bâtisse qui sera supportée par tous les  
propriétaires, à titre de charge commune de l'immeubl
- b) que la présente autorisation de bâtir n'engage en auc  
manière la responsabilité du comparant d'une part, pr  
priétaire du sol, à l'occasion de la construction env  
gée, celle-ci étant aux risques et périls de Monsieur  
bert MOYSE qui fera vider toutes les contestations qu  
pourraient être soulevées au sujet de cette construct  
pendant les travaux ou après leur achèvement, sans l'  
tervention de Monsieur Mordhai SLEZINGHER; Monsieur R  
bert MOYSE s'engage à garantir ce dernier de toutes c  
damnations qui seraient prononcées contre lui en sa q  
lité de propriétaire du sol ou de partie du bâtiment,  
raison des travaux de construction ou de leurs conséq  
ces. Cette garantie couvrira les condamnations en pri  
pal, intérêts et frais, ainsi que le coût de l'instru

tion, des avocats, avoués et huissiers de Monsieur SLEZINGHER;

- c) que Monsieur Robert MOYSE règlera seul, à ses frais et charges, les questions relatives aux mitoyennetés des murs séparatifs, lesquelles ne sont pas garanties.

Il résulte de la présente renonciation partielle au droit d'accession que la " RESIDENCE EDISON " sera :

- A) la propriété de Monsieur Mordhai SLEZINGHER, comparant d'une part, pour ce qui concerne le dépôt du sous-sol le grand magasin avec deux chambres d'audition du rez chaussée, le grand magasin du premier étage;
- B) la propriété de Monsieur MOYSE, comparant d'autre part pour ce qui concerne les vingt-quatre appartements de étages avec les locaux communs qui en dépendent.

Sur la partie du terrain cadastrée Section A numéros 1054/B, 1053/B, 1054/C2 et 1052/H, qui se trouve derrière et joint la " RESIDENCE EDISON " et n'est pas placée sous le régime de l'indivision forcée par Monsieur SLEZINGHER celui-ci s'engage :

- 1) à supporter au profit de la " RESIDENCE EDISON " les servitudes de vue, de saillie et de descente d'eaux pluviales; ces servitudes ne pourront être aggravées qu'avec l'accord de Monsieur SLEZINGHER;
- 2) à n'édifier aucune construction au-dessus de la toiture du premier étage, qui ne soit située à moins de huit mètres cinquante centimètres de la façade arrière de la " RESIDENCE EDISON ".

- VII -

ENGAGEMENT DE VENDRE - MANDAT

L'intention commune des parties étant que la " RESIDENCE EDISON " soit édifiée sous le régime de la division horizontale de la propriété en vue de la réalisation éventuelle de tout ou partie des locaux constitutifs de cette Résidence et qui comporteront chacun une quotité déterminée des

parties communes et notamment du terrain qui lui sert d'assiette, Monsieur Mordhai SLEZINGHER, comparant d'une part, prend, tant pour lui que pour ses ayants-cause, l'engagement de ne vendre une quotité quelconque du sol qu'à un futur propriétaire d'une partie privative de la " RESIDENCE EDISON" et de consentir à céder à ces futurs propriétaires, au fur et à mesure de leur acquisition, les quotités de terrain correspondantes aux quotités privatives acquises respectivement par eux.

Monsieur Mordhai SLEZINGHER déclare constituer pour les présentes données spéciales, avec pouvoir d'agir séparément :

- 1) Monsieur Serge-Michel-Célestin SLEZINGHER, directeur commercial, domicilié à Embourg, Voie de Liège, numéro 1;
- 2) Monsieur Emile-Jean-Joseph LEMAIRE, clerc de notaire, demeurant à Wandre, rue Henri de Louvain, numéro 2;

à l'effet de, pour lui et en son nom, VENDRE à telles personnes, moyennant les prix, clauses et conditions que le dataire jugera convenir, en tout ou en partie, en bloc ou par quotités indivises, la partie du terrain prédécrit sis à LIEGE, Quai Bonaparte, numéros 6, 7, 8 et 9, à prendre dans les parcelles cadastrées Section A numéros 1054/B, 1053/C, 1054/C2 et 1052/H, d'une superficie d'environ deux cent cinquante-six mètres carrés cinquante décimètres carrés.

Toucher les prix de vente au comptant ou à terme, en principal et accessoires, en donner quittance, consentir subrogation.

Avec ou sans constatation de paiement, donner mainlevée avec renonciation à tous droits réels et d'hypothèque, y compris à l'action résolutoire, consentir la radiation de toutes inscriptions d'office ou conventionnelles, dispenser le Conservateur des Hypothèques de prendre inscription d'office, stipuler la voie parée.

- VIII -

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Dans le but de déterminer les droits de propriété et copropriété, de régler les rapports de voisinage et de copropriété, d'établir la manière dont les parties communes seront gérées et administrées, de fixer la part contributive de chacun des copropriétaires dans les parties communes, les comparants, Messieurs Mordhai SLEZINGER et Robert Mont ont établi un Règlement de Copropriété qui sera obligatoire pour tous ceux qui seront propriétaires, copropriétaires ayants-droit à un titre quelconque d'une partie de l'immeuble.

Ce Règlement comporte un statut réel qui sera opposable à tous par la transcription du présent acte, et un règlement d'ordre intérieur, lequel n'est pas de statut réel, sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront à la suite propriétaires ou ayants-droit d'une partie quelconque de l'immeuble.

Chacun sera tenu d'imposer ce règlement d'ordre intérieur à ses successeurs à tous titres.

Le Règlement de Copropriété dont s'agit est déposé par les comparants pour être annexé aux présentes avec lesquelles il ne formera qu'un tout après avoir été signé " en entier " par les comparants et le Notaire.

#### DISPENSE DE PRENDRE INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur des Hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription d'office en vertu des présentes, pour quelque cause que ce soit.

#### ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

Le Notaire soussigné certifie exact l'état civil des comparants, au vu des pièces requises par la loi.

DONT ACTE.

Fait et passé à Bressoux, en l'Etude.

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE-SEPT,

Le DIX-SEPT AVRIL.

Lecture faite, les comparants et le Notaire ont sign

SUIVENT LES SIGNATURES.

Enregistré à Grivegnée,

Le dix-huit avril mil neuf cent soixante-sept.

Volume 84, folio 77, case 16, 7 rôles, sans renvoi.

Reçu : cent francs.

100,

Le Receveur : (s) HOGE.

## REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

=====

relatif à un immeuble à appartements multiples, dénommé " RESIDENCE EDISON ", érigé sur un terrain sis à LIEGE, C Bonaparte, numéros 6, 7, 8 et 9, à prendre dans les parcelles cadastrées septième Division, Section A numéros 1054/1053/B, 1054/C2 et 1052/H, d'une contenance de deux cent cinquante-six mètres carrés cinquante décimètres carrés environ.

### TITRE I - EXPOSE GENERAL

-----

Article 1.- Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577 bis, paragraphe 1, du Code Civil, Monsieur Robert MOY et Monsieur Mordhai SLEZINGHER, tant en leur nom qu'au nom des copropriétaires futurs, ont établi ainsi qu'il suit le STATUT de la " RESIDENCE EDISON " que Monsieur Robert MOY fait ériger sous le régime de la copropriété forcée sur le terrain ci-dessus désigné appartenant à Monsieur Mordhai SLEZINGHER. Ce statut règle tout ce qui concerne la division de la propriété.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels, actuels ou futurs. Elles sont en conséquence immuables à défaut d'accord unanime des copropriétaires, lesquelles seront opposables aux tiers par la transcription au Bureau des Hypothèques de la situation de l'immeuble.

Article 2.- Il est en outre arrêté pour valoir entre les parties et leurs ayants-droit à quelque titre que ce soit un REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

Ces modifications ne sont point soumises à la transcr

tion mais doivent être imposées par les cédants de propriété et de jouissance sur une partie de l'immeuble.

## TITRE II - STATUT DE LA RESIDENCE

---

Article 3.- Les copropriétaires du terrain doivent affirmer leur parfait accord pour se céder mutuellement et réciproquement le droit d'accession immobilière (article 553 du Code de Civil).

Cet accord est indispensable pour donner sa base légale à la division de l'immeuble donnée dans l'Acte de Base du présent statut fait partie intégrante.

Cette cession est faite à titre onéreux par chacun des copropriétaires, moyennant la cession réciproque des droits des autres.

Article 4.- Comme conséquence immédiate de cette cession réciproque du droit d'accession, l'immeuble comporte :

- 1) des parties dont chaque propriétaire aura la propriété privée;
- 2) des parties communes dont la propriété appartiendra à l'ensemble des propriétaires;
- 3) des parties communes à certains propriétaires seulement.

Article 5.- L'immeuble comprend comme propriétés privées

- a) le grand magasin comportant le dépôt du sous-sol, le magasin du rez-de-chaussée et le magasin du premier étage;
- b) les vingt-quatre appartements.

Article 6.- Sont parties communes générales de l'immeuble

- le terrain;
- les fondations, l'ossature en béton, les gros murs de façades, des pignons et de refend, les toitures;
- les canalisations principales d'eau, de gaz, d'électricité et d'égoûts, les gaines de ces canalisations;
- les descentes d'eaux pluviales.

Les parties communes générales sont divisées en millièmes (1.000èmes) et se répartissent comme suit :

- Le grand magasin :	
cent cinquante-deux/millièmes,	152/1.000 èr
- Chaque appartement type A :	
trente-sept/millièmes, soit ensemble :	
deux cent nonante-six/millièmes,	296/1.000 èr
- Chaque appartement type B :	
vingt-huit/millièmes, soit ensemble :	
deux cent vingt-quatre/millièmes,	224/1.000 èr
- Chaque appartement type C :	
quarante et un/millièmes, soit ensemble :	
trois cent vingt-huit/millièmes,	328/1.000 èr
	<hr/>
TOTAL : MILLE/MILLIEMES,	1.000/1.000 èr
	=====

Article 7.- Sont parties communes spéciales aux appartements

- les caves à compteurs, la cave commune;
- le vestibule, le hall et la porte d'entrée du rez-de-chaussée;
- les cages d'escalier et d'ascenseur;
- les dégagements des étages;
- l'ascenseur, son cabanon et la machinerie de l'ascenseur;
- le vide-poubelles.

Ces parties communes sont divisées en deux millièmes (2.000 èmes) et se répartissent comme suit :

- Chaque appartement type A :	
quatre-vingt-cinq/deux millièmes,	85/2.000 èr
- Chaque appartement type B :	
soixante-cinq/deux millièmes,	65/2.000 èr
- Chaque appartement type C :	
cent/deux millièmes,	100/2.000 èr

Article 8.- Les décharges des salles de bains et cuisines sont communes par parts égales entre les appartements qu'elles desservent.

Article 9.- Toutes ces proportions dans les divers biens communs sont indiquées principalement, sauf dérogation, e

vue de la répartition des charges communes.

En général, toutes les parties de l'immeuble qui ne pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire ser communes aux propriétaires qui en auront l'usage ou à qu elles profiteront.

Article 10.- Le partage des choses communes ne pourra ja être demandé.

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

L'hypothèque et tous droits réels établis sur une pr été privée grèvent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend.

Article 11.- Chaque propriété privée comprend, à l'exclu des parties communes, les parties constitutives de cette propriété, soit notamment : le plancher avec les poutres le soutiennent, les cloisons intérieures avec leurs port les fenêtres sur rue et sur cour, avec leurs volets et p siennes, les escaliers intérieurs, les balcons sur rue o sur cour, toutes les canalisations intérieures, les plac les armoires, l'enduit attaché aux poutres et dalles du cher de l'étage supérieur; en résumé, tout ce qui forme térieur des propriétés privées et même ce qui se trouve l'extérieur de ces locaux mais servant à l'usage exclusi des dits locaux (exemples : compteurs particuliers et bo aux lettres).

Article 12.- Chacun des propriétaires a le droit de joui de disposer de sa propriété dans les limites fixées par présent contrat et à condition de ne pas nuire aux droit des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse promettre la solidité de l'immeuble.

Il peut modifier comme bon lui semble la distributio intérieure de ses locaux mais sous sa responsabilité à l

gard des affaissements, dégradations et autres accidents inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes ou les autres propriétés.

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

Article 13.- Les travaux de modification aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'Assemblée Générale des propriétaires statuant à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix et sous la surveillance de l'Architecte de l'immeuble. Le coût des travaux et les honoraires de l'Architecte seront à la charge du propriétaire qui fait exécuter les travaux.

Article 14.- Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision de l'Assemblée Générale prise à l'unanimité des votants.

Il en sera ainsi notamment de toutes les parties visibles de la rue et cela même en ce qui concerne la peinture.

Article 15.- Chaque propriétaire pourra pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les locaux contigus dont il sera propriétaire dans le même immeuble ou dans l'immeuble voisin, à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'édifice.

Les appartements peuvent toujours être réunis totalement ou partiellement et ceux réunis peuvent être redivisés.

Article 16.- Chaque propriété est grevée au profit des autres propriétés d'une servitude qui oblige le propriétaire du fonds servant à laisser effectuer aux gaines et canalisations tous travaux d'entretien, réparations ou remplacements rendus nécessaires par l'usage normal du fonds dominant. Le propriétaire du fonds dominant ne peut réclamer de ce chef aucune indemnité, mais à chaque fois pour le propriétaire du fonds dominant de rétablir les l

dans leur état primitif; en conséquence, de faire effect à ses frais, les travaux de réparations et de peintures : cessaires.

La servitude dont s'agit entraîne, pour le propriéta grevé, la défense de faire quoi que ce soit qui puisse n à l'usage normal des dites gaines et canalisations.

### TITRE III - REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

#### CHAPITRE I - DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Article 17.- L'Assemblée Générale des Copropriétaires de l'immeuble est souveraine maîtresse de l'administration celui-ci en tant qu'il s'agit des intérêts communs.

Article 18.- Elle n'est valablement constituée que si to les copropriétaires sont présents ou dûment convoqués.

L'Assemblée oblige, par ses délibérations, tous les propriétaires sur les points à l'ordre du jour, qu'ils a été représentés ou non.

Article 19.- L'Assemblée Générale statutaire se tient d' fice chaque année dans l'agglomération liégeoise, aux jo heure et lieu désignés par le Gérant ou celui qui en fai les fonctions.

Sauf indication contraire de la part du Gérant, qui être donnée à tous les propriétaires, dans la forme et l délais prescrits ci-après pour la convocation, ces jour heure sont constants d'année en année.

En dehors de cette réunion, l'Assemblée est convoqué la diligence du Président de l'Assemblée ou du Gérant, a si souvent qu'il est nécessaire. Elle doit l'être en tou cas, lorsque la convocation est demandée par des proprié res possédant au moins vingt-cinq pour cent de l'immeubl En cas d'inaction du Gérant pendant plus de quinze jours l'Assemblée serait valablement convoquée par un des copr priétaires.

Article 20.- Les convocations sont faites dix jours au moins et quinze jours au plus à l'avance, par lettre recommandée contenant l'ordre du jour sur lequel il sera délibéré.

Ces délais sont obligatoirement réduits à cinq et huit jours pour les Assemblées à réunir sur deuxième convocation.

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

Article 21.- L'Assemblée Générale se compose de tous les propriétaires. Si le Gérant n'est pas un des copropriétaires, il sera néanmoins convoqué aux Assemblées Générales mais il y assistera avec voix consultative seulement et non délibérative. Toutefois, s'il reçoit mandat de copropriétaires n'assistant pas à l'Assemblée, le Gérant sera tenu de les y représenter et d'y voter en leurs lieu et place selon les instructions écrites données par ces copropriétaires. Ces instructions resteront annexées au procès-verbal de l'Assemblée.

Nul ne peut représenter un copropriétaire s'il n'est lui-même propriétaire ou s'il n'est pas porteur d'un mandat d'un copropriétaire l'autorisant à participer aux Assemblées Générales et à y voter en ses lieu et place. Ce mandat doit être écrit et stipuler expressément s'il est général ou spécial et concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il déterminera. A défaut de cette stipulation, le mandat sera réputé inexistant vis-à-vis des autres copropriétaires.

Dans le cas où, par suite d'ouverture de succession ou autre cause légale, la propriété d'une portion de l'immeuble se trouverait appartenir soit à des copropriétaires indistincts tant majeurs que mineurs ou incapables, ces derniers représentés comme de droit, soit à un usufruitier et à des nus propriétaires, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister aux Assemblées Générales avec voix consultative, mais ils devront élire un seul d'entre eux comme

présentant ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité. La procuration qui sera donnée par celui-ci ou le procès-verbal de son élection devra être annexé au procès-verbal de l'Assemblée Générale.

Article 22.- L'Assemblée Générale désigne, pour le terme qu'elle détermine à la majorité des voix, son Président, son Vice - Président et deux assesseurs qui peuvent être élus.

La présidence est dévolue, pour la première Assemblée Générale qui procède à ces désignations, au propriétaire plus grand nombre de parts dans les parties communes générales et, en cas d'égalité, au plus âgé.

Le Gérant peut être élu Président, Vice - Président ou assesseur.

Article 23.- Le Bureau est composé du Président ou du Vice - Président assisté de deux assesseurs désignés par l'Assemblée et, à défaut, des deux propriétaires du plus grand nombre de parts dans les parties communes générales.

Le Bureau ainsi formé désigne le Secrétaire qui peut être pris en dehors de l'Assemblée.

Rien ne s'oppose à ce que le Gérant cumule éventuellement les fonctions de Président ou Vice - Président et de Secrétaire.

Il est tenu une feuille de présence qui est certifiée par le Président, les assesseurs et le Secrétaire.

Article 24.- En principe, chaque propriétaire dispose d'un nombre de voix égal à sa quotité dans les parties communes, cette quotité étant déterminée par les articles 6 et 7.

Toutefois, en cas de dispositions spéciales à prendre concernant les parties communes à certains propriétaires seulement, le nombre de voix sera égal aux quotités de répartition des dites parties communes.

Les décisions prises relativement aux parties communes de certains propriétaires ne pourront jamais nuire aux autres.

copropriétaires, sauf accord unanime de ceux-ci.

Aucune décision ne pourra être prise, quel que soit le nombre des voix possédées par un propriétaire, si la décision n'est pas votée par deux propriétaires au moins.

Article 25.- Les délibérations sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, c'est-à-dire à la moitié des voix plus une, sauf dans les cas où une majorité plus forte est exigée par le présent statut ou par le règlement d'ordre intérieur.

Article 26.- Pour que l'Assemblée puisse valablement délibérer, celle-ci doit réunir comme membres prenant part au vote plus de la moitié des copropriétaires intéressés et possédant ensemble plus de la moitié des quotités de l'immeuble ou des parties communes, objet de la délibération.

Si cette double condition n'est pas remplie, une nouvelle Assemblée sera convoquée et pourra valablement délibérer quel que soit le nombre des copropriétaires et quelles qu'aient été les quotités présentes ou représentées.

Article 27.- Les délibérations de l'Assemblée Générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par le Président et le Secrétaire.

## CHAPITRE II - DE LA GERANCE

Article 28.- Il est fait appel par l'Assemblée Générale des copropriétaires aux services d'un Gérant, choisi ou nommé par les copropriétaires. Il est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes.

Il est chargé d'exécuter les décisions de l'Assemblée Générale tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble en général. Il représente vis-à-vis de quiconque l'universalité des propriétaires de l'immeuble et agit comme mandataire unique.

Article 29.- Si le Gérant est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre des parts en fait les fonctions. En cas d'égalité de parts, la fonction est dévolue au plus âgé.

Article 30.- Le Gérant est chargé d'encaisser les recettes et d'effectuer les dépenses relatives aux choses communes.

Article 31.- Des provisions seront à verser par chaque propriétaire au prorata des quantums d'intervention dans les charges communes et sur invitation du Gérant.

La somme à verser sera celle désignée par la première Assemblée qui pourra toujours modifier son import suivant les besoins de l'immeuble.

Chaque propriétaire soldera le compte des dépenses lui présenté, même si ce compte était apparemment inexact; la rectification pouvant se faire immédiatement après vérification.

A défaut par un copropriétaire de régler son dû dans huitaine de l'envoi du compte, le Gérant lui adressera une lettre recommandée. Si celle-ci reste infructueuse pendant dix jours, le Gérant pourra bloquer les vannes et interrupteurs de distribution d'eau, de gaz et d'électricité du copropriétaire défaillant. Il scellera ces vannes et interrupteurs de son sceau et si le propriétaire défaillant s'avisait de briser l'un ou l'autre de ces sceaux, il serait passible d'une amende de mille francs par sceau brisé, à verser au fonds commun, sans préjudice aux poursuites judiciaires.

La présente cause ne pourra jamais être réputée commise ni être entravée dans son exécution, l'intérêt commun exigeant des paiements réguliers.

Le propriétaire défaillant pourra être assigné, pour les actes et diligences du Gérant, au nom de tous les copropriétaires. Le Gérant a, à cet effet, un mandat contractuel et irrévocable, aussi longtemps qu'il est en fonction. Avant d'exercer les poursuites judiciaires, le Gérant s'assurera

de l'accord de l'Assemblée Générale, mais il ne devra pas justifier de cet accord vis-à-vis des tiers et des tribunaux.

Si l'appartement ou autre propriété privée du défendeur est loué à bail, le Gérant est en droit de toucher lui-même les loyers à concurrence du montant des sommes dues. Le Gérant a, à cet effet, de plein droit, entière délégation et il délivrera valablement quittance des sommes reçues. Le défendeur ne pourra s'opposer à ce règlement et sera libéré valablement vis-à-vis de son bailleur des sommes quittées par le Gérant.

Le propriétaire restera solidairement tenu avec son défendeur. Les propriétaires indivis d'une des propriétés visées seront solidairement et indivisiblement tenus pour paiement de toutes sommes dues au Gérant.

Article 32.- Le Gérant instruit les contestations relatives aux parties communes de l'immeuble vis-à-vis des tiers et des administrations publiques. Il fait rapport à l'Assemblée Générale qui décide des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs. En cas d'urgence, ces mesures seront prises par le Gérant lui-même, à charge d'en rendre compte le plus tôt possible.

Article 33.- En cas de désaccord entre les copropriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le Gérant, les difficultés relatives au statut de l'immeuble ou au règlement d'ordre intérieur seront soumises à un arbitre que désignera le Président du Tribunal de Première Instance de Liège à la requête de la partie la plus diligente. L'arbitre statuera conformément au code de procédure civile.

### CHAPITRE III - DES CHARGES COMMUNES

#### A - CHARGES COMMUNES A L'ENSEMBLE DE L'IMMEUBLE.

Article 34.- Les charges nées de l'usage, l'entretien, la réparation ou le remplacement des biens communs à tous les

copropriétaires, seront supportées par les copropriétaires à qui ces biens appartiennent, dans la proportion fixée l'article 6.

Sont rangés dans les dépenses communes à l'ensemble l'immeuble :

- 1) les dépenses et frais d'entretien, réparation et remplacement éventuel des parties communes à l'ensemble de meuble;
- 2) les frais d'administration et de gérance;
- 3) les frais d'assurance de l'immeuble, non comprises les surprimes dues à raison de l'activité professionnelle l'un des copropriétaires;
- 4) les taxes sur égouts.

#### B - PEINTURES.

Article 35.- Les peintures extérieures seront renouvelées aux époques et suivant teintes fixées par l'Assemblée Générale et sous la surveillance du Gérant.

Les frais en résultant seront payés par les propriétaires suivant les surfaces à peindre de chaque propriété p vée.

Article 36.- Les peintures intérieures du hall d'entrée, la cage d'escalier et des dégagements seront décidées par les propriétaires de ces biens à la majorité simple des voix et supportées dans la proportion fixée à l'article

#### C - CHAUFFAGE.

Article 37.- Chaque propriété privée dispose de son système de chauffage individuel. Chaque propriétaire supportera donc les frais d'entretien et de consommation de son installation.

#### D - ASCENSEUR.

Article 38.- Les dépenses de fonctionnement, d'entretien d'assurance, de réparations et de remplacement de l'ascenseur

seur et ses accessoires, seront supportées par les propriétaires d'appartements dans les proportions fixées à l'article 7.

E - REPARATIONS.

Article 39.- Chacun des copropriétaires contribue aux dépenses de conservation, d'entretien et de remplacement des parties communes, dans la proportion où ces choses lui appartiennent.

Article 40.- Les réparations et travaux seront répartis en trois catégories :

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

Article 41.- Réparations urgentes.

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

Article 42.- Réparations indispensables mais non urgente

Ces réparations sont décidées par l'Assemblée Générale convoquée à cet effet.

Article 43.- Réparations et travaux non indispensables m  
entraînant un agrément ou une amélioration quelconqu

Ces travaux et réparations devront être demandés par des copropriétaires possédant ensemble au moins vingt-cinq pour cent des parties communes qu'ils concernent et seront soumis à une Assemblée Générale de ces copropriétaires convoqués extraordinairement et ne seront décidés qu'à la majorité des trois/quarts des voix.

Toutefois, ces travaux pourront être décidés par une

majorité ordinaire, si cette majorité s'engage à supporter entièrement la dépense, sans préjudice au troisième paragraphe de l'article 24.

F - ASSURANCE - RECONSTRUCTION.

Article 44.- L'immeuble devra toujours être régulièrement assuré à une compagnie agréée par l'Assemblée Générale et pour les montants fixés par celle-ci.

Article 45.- L'assurance, tant des choses privées, à l'exclusion des meubles, que des choses communes, sera faite par la même compagnie, pour tous les copropriétaires, par les soins du Gérant, contre l'incendie, la foudre, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des voisins et la perte des loyers, les dégâts de pête, le tout pour les sommes à déterminer par l'Assemblée Générale.

Le Gérant devra faire, à cet effet, toutes les diligences nécessaires, Il acquittera les primes comme charges communes générales remboursables dans la proportion de chaque des parts dans le bien commun (article 6).

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

Article 46.- Chacun des copropriétaires aura droit à son exemplaire des polices.

Article 47.- Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il occupe ou plus généralement pour toute cause personnelle à l'un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

Article 48.- Chaque propriétaire et occupant doit assurer personnellement son mobilier, à ses frais, à une compagnie solvable, agréée par l'Assemblée Générale, contre l'incendie, les explosions de gaz, la foudre, l'électricité, les

risques locatifs et les risques de voisinage.

Article 49.- En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le Gérant, en présence d'un des copropriétaires désigné par l'Assemblée Générale et à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs dans des conditions à déterminer par cette Assemblée.

Article 50.- L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

a) Si le sinistre est partiel :

Le Gérant emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le Gérant à charge de tous les copropriétaires, proportionnellement à leurs parts dans le bien commun, sauf leur recours entre celui d'entre eux qui profitera de la reconstruction. Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires au prorata de leurs parts dans le bien commun.

b) Si le sinistre est total :

L'indemnité sera employée à la reconstruction de l'immeuble, à moins qu'une Assemblée Générale des copropriétaires n'en décide autrement, à la majorité des trois/quarts de la totalité des voix représentées ou non.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à charge des copropriétaires dans la proportion des quotes-parts dans le bien commun de chacun et exigible dans les trois mois de l'Assemblée qui aura déterminé ce supplément. Les intérêts au taux légal courront de plein droit à défaut de versement dans le dit délai.

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 reconstruction, seraient tenus, si les autres propriétaires leur en font la demande, dans le mois de la décision de l'Assemblée, de céder à ceux-ci, ou si tous ne désirent pas acquérir, à ceux des propriétaires qui feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité. Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par des experts nommés par le Président du 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 pour les départager. En cas de désaccord sur le choix d'un tiers expert, il sera commis de la même façon.

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

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

Article 51.-

- a) Si des embellissements ont été effectués par les propriétaires à leur propriété privative, il leur appartient 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 l'avancement des frais de reconstruction éventuelle.
- b) Les propriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeront que l'assurance est faite pour un chiffre insuffisant, auront toujours la faculté de fai

pour leur compte personnel, une assurance complémentaire à condition d'en supporter toutes les charges et prime

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

#### G - DIVERS.

Article 52.- Les impôts relatifs à des parties communes de l'immeuble seront supportés par les propriétaires à qui ces parties communes appartiennent.

Article 53.- La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code Civil) rentre dans les charges communes, sans préjudice au recours que les copropriétaires pourront exercer contre celui dont la responsabilité personnelle serait engagée, tiers ou copropriétaire.

Article 54.- La taxe communale sur trottoirs et le nettoyage du trottoir seront supportés par le propriétaire du magasin uniquement.

Article 55.- Dans le cas où un copropriétaire augmenterait les charges communes pour son usage personnel, il devrait seul supporter cette augmentation.

Article 56.- Dans le cas où des recettes seraient encaissées à raison des parties communes, elles viendraient en déduction des charges communes. Le Gérant est chargé de percevoir ces recettes.

Article 57.- Pour les décisions à prendre en ce qui concerne les charges communes, les propriétaires disposent d'un nombre de voix égal à leur quote-part dans ces charges.

Les répartitions des charges communes ne peuvent être modifiées qu'à la majorité des trois/quarts des voix. Toutefois, ces modifications éventuelles ne peuvent aller à l'encontre du principe d'une équitable répartition.

CHAPITRE IV - OCCUPATION DE L'IMMEUBLE

Section I - Règlement spécial aux appartements.

Article 58.- Les appartements sont destinés à servir de résidence privée, ce terme étant employé par opposition à usage de bureaux, locaux commerciaux ou ateliers.

Ces appartements pourront toutefois être affectés à un cabinet de consultation pour le titulaire d'une profession indépendante.

Il ne pourra toutefois y être toléré :

- aucun bureau insalubre, dangereux, incommode ou immoral ou qui, par le bruit, l'odeur ou les émanations, pourra incommoder les autres propriétaires;
- aucun dépôt ni salle d'exhibition de marchandises;
- aucune réunion publique;
- aucun professorat de chant, de musique, de danse;
- aucun institut de culture physique.

Ces exemples sont donnés à titre indicatif mais non limitatif.

Article 59.- Les appartements ne pourront être occupés que par des personnes de bonnes vie et moeurs qui doivent veiller à ne rien faire qui puisse nuire à la bonne tenue ou qui soit contraire à la morale.

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

Tout conflit relatif à l'interprétation des articles 58 et 59 sera tranché par un arbitre qui sera désigné et statuera de la manière indiquée à l'article 33.

Article 60.- Les copropriétaires ne pourront mettre aux fenêtres de la façade principale ni enseignes ni panneaux publicitaires ni linges ou autres objets visibles de la voie

publique, à l'exception toutefois des enseignes ayant pour objet la vente ou la location de leur appartement.

Les rideaux obligatoirement posés aux fenêtres considérées seront en voile de tulle, d'un modèle unique déterminé par l'Assemblée Générale.

Article 61.- Dans le hall d'entrée commun, il ne peut être placé de plaque professionnelle qu'avec l'autorisation de l'Assemblée Générale et aux conditions qu'elle détermine. Dans l'entrée, chacun disposera d'une boîte aux lettres laquelle pourra figurer le nom et la profession de son propriétaire.

Article 62.- Les parties communes, notamment les caves communes, le hall d'entrée, les escaliers, les dégagements, toit, devront être maintenus libres en tout temps. Il ne pourra, en conséquence, jamais y être accroché ni déposé quoi que ce soit.

Article 63.- La toiture qui se trouve au niveau du premier étage, derrière et dans le prolongement de l'immeuble, ne fait pas partie de la " RESIDENCE EDISON ". Elle ne peut donc être utilisée par les copropriétaires, sauf accord du propriétaire de cette toiture.

Article 64.- Les occupants ne pourront avoir que des chiens, chats et oiseaux (tous ces animaux de petite taille) en titre de tolérance. Toutefois, si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble par bruit, odeur ou autrement, l'Assemblée Générale pourrait ordonner à la simple majorité des votants, de retirer la tolérance pour l'animal, cause de trouble.

Article 65.- S'il est fait usage, dans l'immeuble, d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ou atténuant ces parasites, de telle manière qu'ils n'influencent pas la bonne réception radiophonique.

Aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble, à l'exception de ceux qui actionnent les appareils ménagers.

Article 66.- Les copropriétaires devront donner accès par leurs appartements pour toutes les réparations ou nettoyages des parties communes ou privatives.

Ceci s'appliquera spécialement aux conduites et canalisations diverses traversant les locaux ou les parties de propriété de chaque propriétaire.

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

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

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

Si un propriétaire ou occupant s'absente plus de deux jours, il sera tenu de confier les clefs de son appartement sous enveloppe scellée, à une personne demeurant dans la même agglomération liégeoise, raccordée au téléphone, dont l'adresse et le numéro de téléphone doivent être remis au Gérant. Ceci, afin de pouvoir pénétrer dans l'immeuble en cas d'incendie, de rupture de conduite d'eau ou pour tout autre motif grave et urgent. Les propriétaires et occupants seront tenus responsables de tous dégâts éventuellement causés en cas d'infraction à la présente disposition.

Article 67.- L'emménagement ou le déménagement des meubles ne pourra se faire que par l'extérieur, au moyen d'un dispositif de levage approprié.

Toutes dégradations commises à la façade ou à d'autres parties de l'immeuble au cours de ces opérations seront à supporter par le propriétaire en cause et sur simple demande lui adressée par le Gérant avec état justificatif.

Dans le cas où l'importance de l'une de ces opérations serait trop minime, il pourrait être autorisé de passer la cage d'escalier, moyennant permis signé par le Gérant. Dans ce cas, un examen de la cage d'escalier et de l'entourage sera fait au préalable aux fins de pouvoir constater exactement les dégâts qui auraient éventuellement été commis.

Section II - Règlement spécial au grand magasin.

Article 68.- En principe, les articles de la section précédente sont applicables au grand magasin dans la mesure où il n'y est pas dérogé ci-après.

Article 69.- Les locaux dépendant du grand magasin servent pour l'exercice d'un commerce, mais il ne pourra y être établi aucun établissement insalubre, dangereux ou immoral.

Les occupants du grand magasin devront prendre toutes mesures utiles afin de ne pas troubler la tranquillité des autres occupants de l'immeuble.

Ils pourront avoir les moteurs qui leur seront nécessaires accessoirement à leur activité, mais devront prendre les mesures prévues à l'article 65.

Article 70.- Enseignes.

Le propriétaire du grand magasin pourra avoir des enseignes et panneaux publicitaires sur la façade de son magasin ainsi que sur les allèges droite et gauche formant le dessous des fenêtres des appartements du deuxième étage.

Ces enseignes doivent être aménagées de telle manière que la lumière ne se reflète pas dans les appartements.

De plus, le propriétaire du magasin aura le droit d'avoir une enseigne même lumineuse, relative à son commerce sur la toiture de l'immeuble.

Il supportera seul les taxes, frais d'entretien, de fonctionnement et de protection de ces enseignes, ainsi que la réparation de tous dommages qui pourraient être occasionnés par celles-ci.

Toutes mesures devront être prises pour la protection des enseignes lumineuses.

Article 70 bis. - Le propriétaire du grand magasin aura un droit de passage par la cage d'escalier des appartements pour se rendre, par lui-même ou par tous tiers qu'il désira, d'une part vers la cave à haute tension, d'autre part vers ses enseignes sur le toit.

Ce droit de passage qui sera exercé occasionnellement pour l'entretien ou la réparation de ses installations n'entraînera pour le propriétaire du grand magasin aucune contribution dans les frais d'entretien ou autres de la cage d'escalier et de l'ascenseur.

#### CHAPITRE V - APPLICATION DU REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

Article 71. - Le présent règlement d'ordre intérieur est obligatoire pour tous les copropriétaires et leurs ayants droit. Il ne pourra être modifié que par l'Assemblée Générale statuant à la majorité des trois/quarts des voix présentes.

Les modifications devront figurer à leur date aux procès-verbaux des Assemblées Générales et être en outre inscrites dans un livre spécial dénommé " Livre de Gérance ", tenu par le Gérant et qui contiendra d'un même contexte le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications.

Article 72. - L'Assemblée Générale pourra décréter l'application d'amendes, leurs montants et leurs modalités d'application, aux copropriétaires ou occupants qui ne respecteront pas les stipulations du présent règlement d'ordre intérieur et ce, à une majorité des trois/quarts des voix représentées. Ces amendes viendront en déduction des charges communes.

Article 73. - Les baux consentis par les propriétaires devront contenir une clause spéciale portant que le locataire s'engage à respecter le présent règlement d'ordre intérieur.

dans toutes ses stipulations et que tout acte du preneur serait en opposition avec ce règlement entraînerait de plein droit, sans préjudice à tous dommages - intérêts, la déchéance du bénéfice du bail aux torts du titulaire et l'expulsion immédiate de celui-ci, sans qu'il soit besoin d'autres actes qu'une signification d'huissier.

#### CHAPITRE VI - DISPOSITIONS GENERALES

Article 74. - Le présent Règlement Général de Copropriété déposé aux minutes de Maître André NAGANT de DEUXCHAISNE Notaire à Bressoux.

Article 75. - Tous actes translatifs ou déclaratifs de la propriété d'un bien faisant partie de l'immeuble devront se référer à l'Acte de Base et au Règlement de Copropriété y annexé, ainsi qu'à la transcription du dit acte au Bureau Hypothèques et, en outre, stipuler que les acquéreurs, détenteurs ou copartageants déclarent avoir pris connaissance intégrale du dit acte et de ses annexes, en avoir reçu une copie conforme et qu'ils s'engagent à le respecter comme s'il avait été inséré dans leur titre d'acquisition.

Article 76. - Dans chacun de ces contrats, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction à Liège; à défaut de quoi, ce domicile sera de plein droit élu dans l'immeuble.

TRANSCRIT au Premier Bureau des Hypothèques à Liège,  
Le vingt-quatre avril mil neuf cent soixante-sept,  
Volume 1847, numéro 5.