

1. Coordination des statuts par rapport aux lois des 30 juin 1994, 2 juin 2010, 15 mai 2012, 18 juin 2018, 11 juillet 2018, 13 avril 2019, 31 juillet 2020 et 20 décembre 2020 (Acte de base et Règlement de copropriété)

2. et Règlement d'ordre intérieur.

**De la Résidence Forgeur
rue Forgeur 24 - 4000 Liège**

BCE 0887.528.719

TABLE DES MATIÈRES

Acte de base.....	10
CHAPITRE I- Exposé préalable.....	12
SECTION I - Situation et description	12
SECTION II - Établissement de la propriété.....	12
CHAPITRE II - Acte de base	13
SECTION I - Division de l'immeuble	14
SECTION II - Plans	15
SECTION III - Description et composition de l'immeuble - Definition des parties communes et privatives- cas des caves - Répartition des quotités dans le terrain et les autres parties communes.....	15
I. Description et composition de l'immeuble	15
A - Parties communes de l'immeuble	16
B - Parties privatives	17
* QUID CABINE A HAUTE TENSION ?.....	21
Article 6.....	22
Article 7.....	22
Article 8.....	23
Article 10.....	24
Article 8.....	26
b/ Article 34.....	27
d/-Canalisations.....	27
CHAPITRE III — Règlement général de copropriété.....	32
SECTION I — Principe	32
SECTION II — Dérogations — Extensions	32
Conditions et charges.....	32
Prix de l'entreprise — Hausse éventuelle	33
Taxe de bâtisses	34
Appartements	34
Usage des droits de propriété.....	35

Réserve de mitoyenneté	35
Gestion	35
Foyers ouverts	36
Canalisations	36
Assurances	36
Ascenseurs	36
Bail emphytéotique	37
Caves	37
Appareils anticalcaires	37
Modifications en cours de construction	37
Édification d'étages ou parties d'étage supplémentaires	38
Condition spéciale	39
Trottoirs — Bordures	39
Antenne de télévision et téléphonie sans fil	39
Retard de paiement	39
Raccordements — Compteurs	39
Locaux compteurs	40
Élection de domicile	40
Frais	40
SECTION VI - Réserve de mitoyenneté	40
Modifications en cours de construction	41
Édification d'étages ou parties d'étage supplémentaires	41
Condition spéciale : garages	42
Locaux compteurs	42
Règlement général de copropriété	43
CHAPITRE I – Exposé	44
Article 1	44
Article 8	44
b/ Article 34	45

d/-Canalisations.....	45
Article 2.....	46
CHAPITRE II - Propriété immobilière - Droits de propriété.....	46
Article 3.....	46
Article 4.....	46
Article 5.....	46
Article 6.....	47
Article 7.....	47
Article 8.....	48
Article 9.....	48
Article 10.....	49
Usage des droits de propriété.....	49
Article 11 6.....	49
-2- Occupation des appartements.....	50
Usage des droits de propriété.....	52
*5. Aspect de l'immeuble.....	52
Article 12.....	53
Article 13.....	53
Article 14.....	53
Article 15.....	53
Article 15.....	54
Article 16.....	54
Article 16 Modifications AG 1.6.1992.....	54
Article 17.....	55
Article 17 (Modifié par l'assemblée générale ordinaire du 1 ^{er} juin 1992).....	55
Article 18.....	55
Article 19.....	55
Article 20.....	56
Article 21.....	56

Article 22.....	56
Article 23.....	57
Article 24.....	58
Article 25.....	58
Article 12.....	59
Article 8 - TRAVAUX ET MODIFICATIONS AUX PARTIES PRIVATIVES.....	61
Article 9 - MODIFICATION (parties communes et privatives) AU STYLE ET DE L'HARMONIE DE L'ENSEMBLE.....	62
Article 10 : COMMUNAUTARISATION DE TRAVAUX AUX PARTIES PRIVATIVES.....	63
Entretien	63
Article 35.....	63
CHAPITRE IV - Police intérieure de l'immeuble	63
Article 46.....	64
ARTICLE 13 3- Emploi de l'ascenseur et du monte charges	65
Article 42.....	65
Article 44.....	65
Article 43.....	66
ARTICLE 14 4- Bruit.....	66
ARTICLE 15 6- Propreté de l'immeuble - Ordures	67
ARTICLE 16 . 7- Animaux domestiques.....	67
ARTICLE 17 8- Appareils ménagers	68
ARTICLE 18 9- Emménagement & déménagement.....	68
CHAPITRE V — III — Administration — Entretien — Occupation Charges et recettes concernant les parties communes de l'immeuble : Administration - Entretien - Occupation	70
1. Administration.....	70
Article 20 26.....	70
Article 27.....	70
Article 28.....	70

Article 29.....	71
Article 30.....	71
Article 21 31.....	71
3. Réparations.....	75
Article 23 33.....	75
Article 34.....	75
4. Entretien.....	75
Article 35.....	75
Article 24 41 Usage du chauffage central et de la distribution d'eau chaude	
.....	76
CHAPITRE VI 5. Assurances.....	76
Article 25 36.....	76
Article 26 37.....	77
Article 27 38.....	77
Article 28 39.....	78
Article 23.....	80
Article 29 40.....	80
6. usage du chauffage central et de la distribution d'eau chaude.....	81
Article 41.....	81
Usage de l'ascenseur.....	81
Article 42.....	81
Article 43.....	82
Article 44.....	82
Concierge.....	82
Article 45.....	82
Police intérieure de l'immeuble.....	83
Article 46.....	83
CHAPITRE VII - PROVISIONS POUR LES FRAIS ET HONORAIRES	
JUDICIAIRES ET EXTRA-JUDICIAIRES, HONORAIRES ET DEPENS.....	84
Article 30.....	84
CHAPITRE VIII - Cessions entre vifs et transferts pour cause de mort.....	85

Article 31.....	85
CHAPITRE IX – Contentieux – Actions en justice	88
Article 32 – Actions en justice	88
CHAPITRE V – Imprévu – Désaccord – Conflits.....	92
Article 47.....	92
Article 48.....	92
Chapitre X – Solidarité pour le paiement des charges.....	92
Article 33.....	92
Chapitre XI – Clauses et sanctions en cas de non-paiement des sommes dues	93
Article 34.....	93
Chapitre XI– Divers.....	96
Article 35	96
CHAPITRE V – Imprévu – Désaccord – Conflits.....	97
Article 47.....	97
Article 48.....	97
CHAPITRE VI.....	97
Article 49.....	97
Règlement d'ordre intérieur à part	99
Principes de base pour le respect de l'ordre intérieur	100
1. Accès à l'immeuble.....	100
2. Occupation des appartements	100
3. Emploi de l'ascenseur	100
4. Bruit.....	101
5. Aspect de l'immeuble.....	101
6. Propreté de l'immeuble	102
7. Animaux domestiques	102
8. Appareils ménagers	103
9. Emménagement & déménagement.....	103
Cahier général des charges régissant le contrat d'entreprise des entreprises AMELINCKX	104

CHAPITRE PREMIER — Exposé	105
CHAPITRE II — Nature du contrat d'entreprise — Modifications	105
CHAPITRE III — Objet et base du contrat	106
CHAPITRE IV — Obligations du maître de l'ouvrage	107
Mise en route u chauffage central	107
CHAPITRE V — Obligations de l'entrepreneur	112
CHAPITRE VI — Garanties	115
CHAPITRE VII — Arbitrage	116
CHAPITRE VIII	116
Règlement d'ordre intérieur ADK.....	117
Préalable	118
Sous-section VI - Du caractère impératif Article 3.100 du Code civil.....	118
Dispositions transitoires	118
Opposabilité.....	118
A. Obligations légales	119
Assemblée générale des copropriétaires - Mode de convocation fonctionnement et pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires.....	120
a) Pouvoirs	120
b) Procurations - restrictions.....	120
c) Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire	121
d) Convocations	121
e) Ordre du jour	121
f) Procès-verbal & montant des marchés	122
g) Délibération.....	123
h) Règles de majorité.....	124
i) Nomination, durée du mandat et pouvoirs du syndic	128
Article 29.....	133
Concierge	133
Article 45.....	133

Conseil de Copropriété & commissaire ou collège de commissaires aux comptes.....	134
B. Dispositions particulières de l'immeuble	136
C. Protection des données à caractère personnel.....	137

Acte de base

De la Résidence Forgeur

rue Forgeur 24 - 4000 Liège

- Les statuts ont été constitués le 23 octobre 1964 par devant Maître Georges MISSON, Docteur en droit, Notaire à Sclessin Ougrée.
- Ils ont été modifiés et coordonnés par Maître Lionel DEBUISSON, Notaire à Liège, le par rapport aux lois des 30 juin 1994, 2 juin 2010, 15 mai 2012, 18 juin 2018, 11 juillet 2018, 13 avril 2019, 31 juillet 2020 et 20 décembre 2020, en matière de copropriété forcée.

A l'acte du vingt-trois octobre 1964, il a été acté le texte suivant qui est modifié et coordonné comme suit :

« Devant Nous Georges MISSON, Docteur en droit, Notaire à Sclessin Ougrée,

A COMPARU

La société de Personnes à Responsabilité Limitée « ENTREPRISES AMELINCKX », établie à Anvers, rue Dambrugge, 306, constituée sous la raison sociale « Entreprises Générales François AMELINCKX » suivant acte reçu par Maître VAN MIEGEM, Notaire à Anvers, le dix mai mil neuf cent trente-huit, publié aux Annexes du Moniteur belge du vingt-neuf mai suivant, sous le numéro 8848, et dont l'ancienne raison sociale a été changée en la raison sociale actuelle, suivant acte passé devant Maître VAN WINCKEL, Notaire à Anvers, le vingt-quatre mars mil neuf cent cinquante-huit, publié aux annexes du Moniteur belge du douze avril suivant, sous le numéro 7117 ; Registre du Commerce d'Anvers, numéro 52.833.

Ici représentée par Monsieur Louis TASSOUL, Architecte, demeurant à Ixelles, place Eugène Flagey, numéro 28,

Aux termes d'un acte de délégation de pouvoirs lui conférés par Monsieur François AMELINCKX, gérant de ladite société et entrepreneur à Anvers, rue Dambrugge, 308, reçu par le Notaire Francis LOUVEAUX, de résidence à Bruxelles, le six novembre mil neuf cent soixante-trois, dont une expédition est restée annexée à un acte de base dressé par Maître Pierre JAMAR, Notaire à Liège, le vingt et un août mil neuf cent soixante-quatre et fut transcrit avec lui le sept septembre suivant, au premier bureau des hypothèques à Liège, volume 1510, numéro 8.

Monsieur François AMELINCKX préqualifié, agissant en sa qualité de gérant de ladite société, et en vertu d'une délégation de pouvoirs conférée par l'assemblée générale de ladite société, selon acte passé devant le Notaire VAN WINCKEL susdit, le quatre novembre mil neuf cent cinquante, publié aux Annexes du Moniteur belge du vingt-quatre novembre suivant, sous le numéro 24.621.

Laquelle comparante, représentée comme dit est, en vue du statut immobilier qui fait l'objet des présentes, nous a requis d'acter ce qui suit :

CHAPITRE I- Exposé préalable

La société comparante est propriétaire du bien ci-après décrits :

SECTION I - SITUATION ET DESCRIPTION

Ville de LIÈGE

Un terrain à bâtir avec de nouvelles constructions en cours d'édification, étant un immeuble à appartements multiples, situé rue Forgeur, où elle développe une façade de sept mètres nonante centimètres, ancien emplacement de la maison côtés numéro 24, d'une superficie d'après titre de trois cent quarante-quatre mètres carrés, cadastré ou l'ayant été section B, numéro 476 V 15, joignant du Nord : DEWEZ-Léon ; de l'Est : l'A.I.Lg ; du Sud : la rue Forgeur et de l'Ouest : BOSERET-VANDRIEKEN.

SECTION II - ÉTABLISSEMENT DE LA PROPRIÉTÉ

– La société de Personnes à Responsabilité Limitée « Entreprises AMELINCKX », par l'organe de son mandataire, Monsieur Louis TASSOUL, déclare que le bien prédécrit appartient à sa mandante pour en avoir fait ériger les constructions à l'emplacement de celle qui y étaient précédemment établies, soit la maison numéro 24, acquise par elle aux termes d'un acte reçu par Maître Georges MISSON, prédécesseur du Notaire soussigné, le deux février mil neuf cent soixante-deux, transcrit à Liège I, le treize février suivant, volume 1177, numéro 15, de :

- 1) Mademoiselle Bernadette-Jeanne-Marie-Godelieve-Marthe JOASSART, Secrétaire, demeurant à Sarolay-Argenteau ;
 - 2) Monsieur Gustave-Jean-Marie-Nicolas JOASSART, Étudiant ;
 - 3) Monsieur Michel-Jacques-Benoît-Nicolas JOASSART, Étudiant,
- ces deux derniers demeurant également à Sarolay-Argenteau.

- Cet immeuble dépendait primitivement de la communauté ayant existé entre Monsieur Jean-Gustave-Georges-Thomas JOASSART, Directeur général de la Fabrique nationale d'Armes de Guerre, et son épouse, dame Marie-Anne-Joséphine WITMEUR, sans profession, demeurant à Liège, pour avoir été acquis par eux aux termes d'un acte de vente reçu par Maître DETIENNE, Notaire à Liège, le dix-sept août mil neuf cent vingt-trois.
- Madame Marie-Anne-Joséphine WITMEUR est décédée à Argenteau, le huit septembre mil neuf cent cinquante et un, après avoir par testament olographe en date du vingt-cinq décembre mil neuf cent trente-six, déposé au rang des minutes de Maître PIRLET, Notaire à Liège, suivant acte de dépôt du quatorze septembre mil neuf cent cinquante et un, légué à son époux survivante la plus forte quotité disponible entre époux, soit un quart en pleine propriété et un quart en usufruit ; Monsieur JOASSART ayant toutefois renoncé au quart en usufruit lui légué, aux termes de la déclaration de succession déposée au bureau des Actes civils et Successions de Dalhem.
- La succession de Madame JOASSART-WITMEUR fut recueillie :
 - 1) par son époux survivant, à concurrence d'un quart en pleine propriété ;
 - 2) sa fille, Madame Jeanne-Marie-Josée JOASSART, épouse de Monsieur Adolphe-Albert-Joseph FRANCOIS, Meunier, à Farciennes, à concurrence d'un quart en pleine propriété ;
 - 3) sa fille, Mademoiselle Marthe-Victorine JOASSART, Religieuse à Ryde (Angleterre) à concurrence d'un quart en pleine propriété et
 - 4) par ses trois petits-enfants, les consorts JOASSART prénommés, chacun à concurrence d'un douzième, venant par représentation de leur père prédécédé, Monsieur Nicolas JOASSART.
- Suivant acte de partage reçu par Maître MARTIN, Notaire à Visé, le dix décembre mil neuf cent cinquante et un, intervenu entre les héritiers de Madame JOASSART-WITMEUR, l'immeuble dont question fut attribué indivisément aux trois petits-enfants JOASSART ci-dessus qualifiés, chacun à concurrence d'un tiers.

CHAPITRE II - Acte de base

- La société comparante a procédé à la démolition des bâtiments qui étaient érigés sur le terrain prédécrit et a entrepris la construction d'un immeuble à

appartements, en vertu de l'autorisation de bâtir, lui délivrée par la Ville de Liège, le dix-sept mai mil neuf cent soixante-trois, numéro 41956.

- Cet immeuble comportera:

- *un niveau en sous-sol, pour des garages et des caves;

- *un niveau au rez-de-chaussée et huit étages dont le dernier en retrait de la façade à rue, le tout ci-après décrit,

son intention étant de vendre séparément le gros-œuvre des appartements, garages ou emplacements pour voiture et autres parties privatives en cours de construction, qui composeront l'édifice, ensemble avec leurs quotités indivises dans le terrain et dans les parties communes de l'immeuble, ainsi que le parachèvement.

- Chaque appartement et/ou local privatif sera la propriété privative et exclusive de son propriétaire avec, comme accessoire, une fraction des parties communes.
- En conséquence, en vue de ces ventes, et aux fins d'opérer la division horizontale de la propriété, la société comparante Nous a requis d'acter authentiquement sa volonté de placer l'immeuble dont s'agit sous le régime de la copropriété forcée, conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, formant l'article 577 bis du Code Civil, **devenu les articles 3.84 à 3.100 du Code civil.**

SECTION I - DIVISION DE L'IMMEUBLE

- La comparante, par l'organe de son représentant, déclare opérer la division de l'immeuble en appartements et autres locaux privatifs.
- Cette déclaration de volonté crée, dès ce moment, les locaux privatifs en fonds distincts susceptibles chacun d'être l'objet de toutes mutations entre vifs ou à cause de mort et de tous contrats.
- Chacun des locaux privatifs comprend :
 - une partie en propriété privative et exclusive ;
 - un certain nombre de quotités dans les parties communes de l'immeuble, lesquelles se trouvent en état de copropriété et indivision permanente.

- L'aliénation d'un local privatif comporte nécessairement l'aliénation à la fois de la partie privative et des quotités dans les parties communes qui en sont l'accessoire.
- L'hypothèque et tout autre droit réel grevant un local privatif, grève à la fois la partie en propriété privative et exclusive et les quotités dans les parties communes qui y sont inséparablement attachées.
- La création des locaux privatifs donne naissance à l'existence des parties communes à ces divers fonds.
- **Les parties communes sont divisées en mille/millièmes.** Elles sont en copropriété et indivision forcée.

SECTION II - PLANS

- La société comparante a fait établir les plans de l'immeuble dont des exemplaires conformes à ceux qui ont été soumis aux services de l'Urbanisme et autres autorités compétentes et approuvés par eux, sont groupés en un recueil qui restera ci-annexé, après avoir été signé par son représentant et Nous Notaire.
- Les plans renseignent les descriptions suivantes :
 - le plan 01 : plan des sous-sols
 - le plan 02 : plan du rez-de-chaussée
 - le plan 03 : plan du premier étage
 - le plan 04 : plan d'un étage type
 - le plan 05 : plan du huitième étage

SECTION III - DESCRIPTION ET COMPOSITION DE L'IMMEUBLE - **DEFINITION DES PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES- CAS DES** **CAVES - RÉPARTITION DES QUOTITÉS DANS LE TERRAIN ET LES** **AUTRES PARTIES COMMUNES**

I. Description et composition de l'immeuble

A - Parties communes de l'immeuble

- D'une manière générale, le terrain ainsi que toutes les parties communes et éléments indiqués comme communs ~~dans le Règlement général de copropriété dont question~~ **au point B ci-dessous** infra, notamment tous les locaux, parties et éléments qui sont affectés à l'usage commun ou à l'utilisation commune des copropriétaires et plus spécialement :

- **Au niveau des sous-sols**

La rampe d'accès aux garages, l'aire de roulage couverte, les locaux de la chaufferie avec son tank à mazout, l'ascenseur et sa cage, les locaux des compteurs du gaz, de l'électricité et de l'eau, le local des vide-poubelles, l'escalier donnant accès à la rampe pour voiture, la cage d'escalier les divers dégagements, les gaines de ventilation, les aéras **QUID DE LA CABINE HAUTE TENSION ?.**

L'AG du 19.5.2010 a fait état :

-de ce que le jugement prononcé par le Juge de Paix du 2^{ème} canton de Liège pendant l'exercice 2009 constatait que :

* l'accès au sous-sol se faisait uniquement par la porte de garage à rue

* l'accès au bureau du rez se faisant uniquement par une porte indépendante privative à rue, ce qui est confirmé dans l'acte de base, ci-après

-L'Expert BUOL a indiqué que si le cahier des charges prévoyait la possibilité d'aménager des garages au rez-de-chaussée (accessible par un pont-levis), les bureaux avaient manifestement été construits dès l'érection du bâtiment

Au rez-de-chaussée

Le parvis d'entrée, l'entrée proprement dite avec sa porte, le dégagement, la cage d'escalier, la cage d'ascenseur, le local des voitures d'enfants, le local du vide-poubelles ; ainsi que la toiture des garages et de l'aire de manœuvres avec ses lanterneaux.

- **Au premier étage**



*Dans les statuts initiaux, il était prévu :

Les cages d'escalier et d'ascenseur, le palier, l'aéra, la cheminée du chauffage et du vide-poubelles ; l'ex conciergerie (appartement du concierge comprenant : hall et dégagement, toilette-douche, la loge, une chambre à coucher avec terrasse).

*L'AG du 19.3.2014

a voté la vente au propriétaire du 1^{er} étage d'une partie de l'ancienne conciergerie, à savoir que la partie vendue est celle située à droite de de l'axe du mur délimitant le couloir de la conciergerie (voir le plan joint aux présentes) A FOURNIR

– **Aux étages supérieurs**

Les cages d'escalier et d'ascenseur, les paliers, les aéras et cheminées de chauffage et de vide-poubelles.

– **Sur le toit**

Les aéras et les ventilations des vide-poubelles, cheminées des livings, la toiture accessible uniquement pour l'entretien, avec ses corniches, les cheminées du chauffage central, le local du vase d'expansion, la cabine de l'ascenseur, les descentes des eaux pluviales, poutrelles de déménagement.

B - Parties privatives

I- AU NIVEAU DES SOUS-SOLS

a) Six garages

- Le premier situé en avant de l'aire de manœuvres et en partie sous le bâtiment principal ;
- Le deuxième situé le long de l'aire de manœuvre et
- Les quatre derniers dans le fond de celle-ci ;

ces garages sont numérotés de 1 à 6.

b) Dix caves privatives, numérotées de 1 à 10

- La comparante se réserve la faculté de réduire ou d'augmenter le nombre de ces caves, même en prenant une partie du ou des couloirs communs.
- Les aliénations de caves ne sont permises qu'entre les copropriétaires de l'immeuble.

1. Au niveau du rez-de-chaussée

- Un appartement à usage de bureau, comprenant :

Porte d'entrée indépendante, entrée, couloir, hall, un grand local-bureau, un complexe de toilettes (toilettes dames, toilettes hommes et toilette de direction) et deux cours.



L'AG du 19.3.2014 a indiqué que les 2 cours formaient terrasses, qui étaient bien privatives et non communes

L'AG du 18.3.2015 a décidé, sur interpellation du propriétaire du rez-de-chaussée, de donner le même sort des terrasses et balcons aux 2 cours, à savoir que ces biens « *étant privatifs* », les travaux d'étanchéisation et le coût de réfection étaient privatifs, la situation étant analogue à celle, objet du jugement du Juge de Paix du 2^{ème} canton de Liège le 3.11.2008

Dès lors, on peut dire qu'étaient privatifs dans leur intégralité : l'étanchéité, le béton des terrasses, le recouvrement de carrelages et les garde-corps

2. Au premier étage

- Un appartement dénommé A1, comprenant :



*Dans les statuts initiaux, il était prévu :

Living avec loggia, cuisine, sas et vide-poubelles ; hall avec penderie, WC, salle de bains, une grande chambre, numérotée 1 et une petite chambre avec terrasse, numérotée 2, desservie par un dégagement de nuit.

*L'AG du 19.3.2014

a voté la vente au propriétaire du 1^{er} étage d'une partie de l'ancienne conciergerie, à savoir que la partie vendue est celle située à droite de

de l'axe du mur délimitant le couloir de la conciergerie (**voir le plan joint aux présentes**) **A FOURNIR**

La description de l'appartement est donc devenue :

Living avec loggia, cuisine, sas et vide-poubelles ; hall avec penderie, WC, salle de bains, une grande chambre, numérotée 1 et une petite chambre avec terrasse, numérotée 2, desservie par un dégagement de nuit et une partie de l'ancien appartement du concierge, partie mesurée de 11,62 m², composée de l'ancienne chambre et d'une partie de l'ancienne loggia de la conciergerie

La réunion de la partie initiale de l'appartement et de la partie vendue de l'ex-conciergerie s'est faite aux frais exclusifs de l'acquéreur

3. À chacun des étages 2 à 7

- Un appartement, dénommé A2, A3, A4, A5, A6 ou A7 suivant qu'il se trouve au deuxième, troisième, quatrième, cinquième, sixième ou septième étage et comprenant :

Un grand living avec loggia, cuisine, sas et vide-poubelles ; hall avec penderie et placard ; WC, douche et salle de bains, dégagement ; deux chambres numérotées 2 et 3, la première donnant sur une petite terrasse latérale et deux chambres numérotée 1 et 4 à l'arrière, avec terrasse.

4. Au huitième étage

- Un appartement dénommé A8, situé en retrait de la façade où il est précédé d'une grande terrasse, ledit appartement comprenant :

Living, avec terrasse en façade arrière, cuisine, sas et vide-poubelles, hall avec penderie et placard ; WC, douche et salle de bains ; une chambre numérotée 3 et deux chambres numérotées 1 et 4 à l'arrière, avec terrasse.

Remarque :

L'AG du 19.3.2014 a rappelé que le jugement du Juge de paix du 2^{ème} canton de Liège du 3.11.2008 en cause de l'ACP et du propriétaire du 1^{er} étage, précisait que les terrasses des 2^{ème} au 8^{ème} étages étaient en fait des balcons et étaient privatifs dans leur intégralité : étanchéité, béton des terrasses, recouvrement de carrelages et garde-corps

Définition des parties communes et privatives – cas des caves supplémentaires

Parties communes – jouissance exclusive

Article 9

*Chaque propriétaire est, en même temps que de sa partie privative, également propriétaire, sans que l'une puisse être séparée de l'autre, d'une partie indivise composée :

- a) d'une quotité indivise dans le sol sur lequel le bâtiment est (ou sera) construit ainsi que dans le sol des cours, courettes, jardinets et toutes autres dépendances.

Il est toutefois expressément entendu que :

-les jardins et/ou cours intérieurs auxquels seuls les appartements du rez-de-chaussée ont accès ne peuvent jamais être utilisés par les propriétaires des étages supérieurs.

Ces jardins et/ou cours restent par contre en jouissance perpétuelle du ou des appartements qui y ont accès et dont les propriétaires ont, par conséquent, la charge d'en assurer le bon entretien à leurs frais, risques et périls.

-^{1o}Toit – Terrasse : au cas où un ou plusieurs étages de l'immeuble sont construits en retrait, les Entreprises AMELINCKX auront la faculté de mettre à la disposition des acquéreurs de (des) appartement(s) donnant accès au toit, une partie de ce toit comme terrasse. Tous les frais d'entretien, de réparation etc. aux parties du toit en usage comme terrasse sont exclusivement à charge de ceux qui en ont l'usage.

- b) -*Dans les statuts initiaux, il était prévu :

d'une quotité indivise de même valeur numérique dans toutes les parties du bâtiment qui ne sont pas à l'usage exclusif d'un propriétaire d'ensemble et notamment dans les trottoirs, les fondations, les murs séparant des cages d'escaliers, les ascenseurs et autres, les murs extérieurs, y compris expressément les murs de façade, l'escalier, les ascenseurs, l'escalier de

service, la loge du concierge avec accessoires, la chaufferie avec son contenu et sa cave à combustible, le local pour compteurs, le local pour bicyclettes, le dépôt d'immondices, le vestibule et la porte d'entrée, les paliers, les portes de séparation entre couloirs en dehors des appartements, les plafonds, planchers, dallages de toutes les parties indivises, les poutres, voûtes et hourdis de toute nature, tous les planchers ou dallages des mêmes parties indivises, les conduits de fumée venant de la chaufferie et ne passant pas dans les ensembles, les gaines et tuyaux de toute nature ne se trouvant pas à l'intérieur, la toiture, les corps et têtes de cheminées dans la toiture et au-dessus.

*L'AG du 20.3.2013 a précisé que

La toiture située au rez de chaussée était bien une partie commune générale

*Depuis la vente d'une partie de la conciergerie

La « *loge du concierge avec accessoires* » est devenue « *ce qui reste de l'ex-conciergerie, à savoir la partie à la gauche de l'axe du mur délimitant le couloir de la conciergerie* »

*** QUID CABINE A HAUTE TENSION ?**

Dans les dérogations au RGC TYPE D'AMELINCKX (ancien chapitre III de l'acte de base) figure p 11 la clause suivante, au cas où il y aurait une cabine à haute tension ; cette clause devra être maintenue ou modifiée s'il y a ou il y a eu une cabine de ce type ; elle devra être supprimée s'il n'y en a pas eu

« Dans le cas où la Régie de l'Électricité exigerait une cabine de transformation du courant électrique, les Entreprises AMELINCKX négocieront pour leur compte et pour compte des copropriétaires, les conditions d'établissement de cette cabine et mettront à la disposition de la Régie intéressée, le local nécessaire à cette fin.

-Les entreprises AMELINCKX sont habilitées à signer tout acte à cette fin, notamment un bail emphytéotique aux conditions d'usage, mandat irrévocable leur étant conféré à cette fin par les co-propriétaires.

-La cabine à haute tension construite dans la cave et indiquée parmi les parties communes de l'immeuble, ne peut être utilisée par les copropriétaires. Cette cabine doit être réservée à la Régie de l'Électricité qui en a la disposition totale et exclusive. »

°Caves

~~Aussi longtemps que les caves (et éventuellement le local « Cabine à Haute tension ») ne sera pas vendu, il s-restent la propriété privative des Entreprises AMELINCKX et ce pour un délai maximum de vingt ans à partir de ce jour. Après ce terme, les caves non vendues il deviendront propriété commune de l'immeuble.~~

c/ Dans le silence, le doute ou la contradiction des titres, sont réputées communes les parties de bâtiments ou de terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

Parties privatives

Article 6

*La partie privative comprend nécessairement un ensemble entier.

*L'étendue et la composition de chaque ensemble se trouvent indiquées sur le plan ~~ci-joint~~, qui sera déposé en l'Étude du Notaire, avec un exemplaire ~~du présent règlement~~ **des statuts**, de manière à former ainsi la charte de l'immeuble.

Article 7

*Le propriétaire d'un ensemble peut disposer, avec les restrictions ~~ci-après~~ **prévues dans les statuts**, de tout l'espace compris dans les limites en hauteur, longueur et largeur de son appartement.

Il est propriétaire de tout ce qui est compris dans cet espace et notamment de la porte d'entrée de l'ensemble avec ses accessoires extérieurs, des plafonds, planchers et dallages, ainsi que des caves qui en dépendent, des poutres, voûtes et hourdis de toute nature sous les planchers et dallages du même appartement avec sa cave, des fenêtres ou loggia sur rue, cour, jardinet et courette avec leurs vitres, volets, persiennes et garde-corps, de toutes les canalisations intérieures desservant l'ensemble des compteurs y relatifs, des murs et cloisons séparant les chambres, couloirs et autres pièces de l'ensemble, de la mitoyenneté des murs séparant entre eux, soit l'ensemble, soit les caves, ainsi que de la surface intérieure des autres murs.

L'AG du 3.6.1991 a précisé en son point 7 d/ que les radiateurs et les vannes étaient des parties privatives

L'AG du 19.3.2014 a rappelé que le jugement du Juge de paix du 2^{ème} canton de Liège du 3.11.2008 en cause de l'ACP et du propriétaire du 1^{er} étage, précisait que les terrasses des 2^{ème} au 8^{ème} étages étaient en fait des balcons et étaient

privatifs dans leur intégralité : étanchéité, béton des terrasses, recouvrement de carrelages et garde-corps

Article 8

*Il est également propriétaire des gaines de cheminées et de toutes canalisations traversant son ensemble, mais destinées à l'usage des ensembles du dessus ou du dessous ;

Toutefois, cette dernière propriété n'existe qu'avec la servitude de permettre aux propriétaires auxquels les gaines et canalisations sont affectées, de faire à celles-ci tous les travaux d'entretien, de réparation ou de remplacement qui seront jugés nécessaires et sans pouvoir réclamer de ce chef aucune indemnité. La servitude dont il s'agit entraîne pour le propriétaire, la défense de faire quoi que ce soit qui puisse nuire à l'usage normal des dites gaines et canalisations.

- ~~Chaque propriétaire d'un appartement, construit avec cheminée, ne peut utiliser que la conduite secondaire. Tout raccordement à la conduite mère est strictement défendu.~~
- ~~Surtout en cas d'installation d'un feu ouvert le raccordement se fera exclusivement à la conduite secondaire.~~



Cas des caves supplémentaires

*L'espace non utilisé situé au sous-sol de l'immeuble, entr'autres les caves d'aération, restera exclusivement à la libre disposition de la société Entreprises AMELINCKX pendant un terme de vingt ans, prenant cours à partir de l'achèvement total de l'immeuble.

*Pendant ce terme de vingt ans la société Entreprises AMELINCKX aura le droit de faire usage de cet espace, jusqu'alors non utilisé, pour y construire des locaux d'utilité ou d'usage commun et/ou une ou plusieurs caves privatives, et de vendre ces dernières caves privatives pour son seul et propre compte à un ou plusieurs propriétaires de l'immeuble.

*Pour permettre l'accès nécessaire aux Entreprises AMELINCKX et aux futurs propriétaires à ces nouvelles caves, le ou les propriétaires de caves déjà existantes, à désigner sans recours par la société Entreprises AMELINCKX, devra (ont) tolérer le passage permanent vers les nouvelles caves.

*Le ou les propriétaires dont la cave serait supprimée par ledit accès, pourra (ont) disposer d'une nouvelle cave d'une superficie égale, à désigner par les Entreprises AMELINCKX.

*Si la société Entreprises AMELINCKX se décidait à faire l'opération dont question ci-dessus, les propriétaires de l'immeuble accorderont, sans aucun recours, aux Entreprises AMELINCKX l'accès et le passage nécessaire dans l'immeuble pour exécuter cette opération dans les conditions les plus favorables.

* Aussi longtemps que les caves ~~(et éventuellement le local « Cabine à Haute tension »)~~ ne sont pas vendus, ils restent la propriété privative des Entreprises AMELINCKX et ce pour un délai maximum de vingt ans à partir de ce jour.

Après ce terme, les caves non vendues deviendront propriété commune de l'immeuble.

III

Répartition des quotités dans le terrain et les autres parties communes de l'immeuble

-Les appartements ou locaux privés appartiendront en propriété privative et exclusive à leurs propriétaires respectifs qui, en même temps, seront propriétaires des parties communes y rattachées comme accessoires.

-Les parties privatives comprennent, en copropriété et indivision forcée, les quotités ci-après déterminées par la société comparante, dans le terrain et les autres parties communes

Article 10

-Dans les statuts initiaux, il était prévu que :

Les quotités que chaque propriétaire possède en même temps dans les parties indivises, sont calculées d'après la valeur relative des ensembles avec leurs accessoires. Le calcul de ces quotités est accepté comme exact par tous ceux qui sont, ou deviendront, propriétaires d'une partie quelconque de l'immeuble, sans réclamation ultérieure pour quelque cause que ce soit.

La valeur intrinsèque totale de tous les ensembles avec leurs accessoires est divisée en quotités, réparties comme indiqué ~~dans l'acte de base.~~ **ci-après**

Depuis 2010 :

Le législateur dispose que les quotes-parts sont déterminées en tenant compte de leur valeur respective fixée en fonction de la superficie nette au sol, de l'affectation et de la situation de la partie privative, sur la base d'un rapport motivé d'un géomètre expert, d'un architecte ou d'un agent immobilier

-Les quotités sont divisées en mille/millièmes :

***dans les statuts initiaux, il était prévu :**

- 1) L'appartement-bureau au rez-de-chaussée :
cent soixante-quatre/millièmes 164/1.000
 - 2) L'appartement A1 : septante-cinq/millièmes 75/1.000
 - 3) L'appartement A2 : cent et neuf/millièmes 109/1.000
 - 4) L'appartement A3 : cent et neuf/millièmes 109/1.000
 - 5) L'appartement A4 : cent et neuf/millièmes 109/1.000
 - 6) L'appartement A5 : cent et neuf/millièmes 109/1.000
 - 7)
 - 8) L'appartement A7 : cent et neuf/millièmes .109/1.000
 - 9) L'appartement A8 : cent et quatre/millièmes
..... 104/1.000
 - 10) Les six garages, chacun un demi/millième, soit pour
l'ensemble des six garages : trois millièmes . 3/1.000
- Total pour l'ensemble de l'immeuble :
mille/millièmes 1.000/1.000**

***Lors de l'AG du 19.3.2014 : il a été attribué 14 quotités de plus à l'appartement du 1^{er} étage, la répartition des charges devenant la suivante :**



- 1) L'appartement-bureau au rez-de-chaussée :
cent soixante-quatre/ mille quatorzièmes..164/1.014
- 2) L'appartement A1 : quatre-vingt-neuf/ mille
quatorzièmes 89/1.014

3)	L'appartement A2 : cent et neuf/ mille quatorzièmes	109/1.014
4)	L'appartement A3 : cent et neuf/ mille quatorzièmes	109/1.014
5)	L'appartement A4 : cent et neuf/ mille quatorzièmes	109/1.014
6)	L'appartement A5 : cent et neuf/ mille quatorzièmes	109/1.014
7)	L'appartement A6 : cent et neuf/ mille quatorzièmes	109/1.014
8)	L'appartement A7 : cent et neuf/ mille quatorzièmes	109/1.014
9)	L'appartement A8 : cent et quatre/ mille quatorzièmes	104/1.014
10)	Les six garages, chacun un demi/millième, soit pour l'ensemble des six garages : trois mille quatorzièmes	3/1.014
Total pour l'ensemble de l'immeuble : mille/millièmes		1.014/1.014

SECTION IV – SERVITUDES

Article 8

a/ *Il est également **Chaque propriétaire privatif** est propriétaire des gaines de cheminées et de toutes canalisations traversant son ensemble, mais destinées à l'usage des ensembles du dessus ou du dessous ;

Toutefois, cette dernière propriété n'existe qu'avec la servitude de permettre aux propriétaires auxquels les gaines et canalisations sont affectées, de faire à celles-ci tous les travaux d'entretien, de réparation ou de remplacement qui seront jugés nécessaires et sans pouvoir réclamer de ce chef aucune indemnité. La servitude dont il s'agit entraîne pour le propriétaire, la défense de faire quoi que ce soit qui puisse nuire à l'usage normal des dites gaines et canalisations.

*Chaque propriétaire d'un appartement, construit avec cheminée, ne peut utiliser que la conduite secondaire. Tout raccordement à la conduite-mère est strictement défendu.

*Surtout en cas d'installation d'un feu ouvert le raccordement se fera exclusivement à la conduite secondaire.

b/ **Article 34**

*Les copropriétaires devront chaque fois que ce sera nécessaire, autoriser l'accès dans les parties privatives de leur appartement, pour permettre les réparations à faire aux parties communes.

*Il en sera de même pour les réparations à faire aux gaines des cheminées privées qui passeraient par d'autres appartements.

*À moins d'urgence, cet accès ne pourra cependant être exigé pendant la période du 1^{er} juillet au 30 septembre de chaque année.

- c/ Les parties privatives avec leurs quotités dans les parties communes, dont le terrain, dans l'immeuble objet du présent acte, seront vendues aux acquéreurs avec toutes les servitudes ~~actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues~~ qui peuvent en dépendre ou y être rattachées.

Les acquéreurs des quotités du bien immobilier (terrain et/ou construction érigée) sont tenus de prendre à leur compte les conditions de servitudes ~~actives et passives, apparentes et occultes~~ qui grèvent ce terrain et/ou l'immeuble

d/-Canalisations

- d/ Les tuyaux d'écoulement, les conduites d'électricité, d'eau et de gaz, les canalisations diverses, égouts etc. pourront traverser les caves et garages en longeant les parois des plafonds, murs et/ou dans le sol. Les usagers ou propriétaires de celles-ci n'ont de ce chef aucun droit à une indemnité et devront donner libre accès pour y effectuer, le cas échéant, toutes réparations.

- e/IL SEMBLERAIT QU'IL FAILLE CRÉER UNE SERVITUDE DE PASSAGE AU NIVEAU DE L'EX CONCIERGERIE : QUELQUE CHOSE A-T-IL ÉTÉ DÉCIDÉ LORS DE VENTE ?



SECTION V. STATUTS (ACTE DE BASE ET REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE) – REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR- DECISIONS D'AG

-Depuis les statuts de 1964, le régime de la loi de 1924 a été complété et modifié par les lois des 30 juin 1994, 2 juin 2010, 15 mai 2012, 18 juin 2018, 11 juillet 2018, 13 avril 2019, 31 juillet 2020 et 20 décembre 2020 :

Les articles 3.78, 3.83, 3.79, 3.80, 3.81 et 3.82 du Code civil (avant la refonte du Code civil : les article 577-2 § 9 (et § 10) du Code civil et les articles 577-3 à 14 du Code civil) s'appliquent à tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis ou susceptibles d'être bâtis dont le droit de propriété est réparti par lots comprenant chacun une partie privative et des éléments immobiliers communs.

-*Les biens immobiliers indivis qui sont affectés à l'usage commun de deux ou plusieurs héritages distincts appartenant à des propriétaires différents ne sont point sujets à partage.

*La quote-part dans les biens immobiliers indivis ne peut être aliénée, grevée de droits réels ou saisie qu'avec l'héritage dont elle est inséparable.

*Les charges de cette copropriété, notamment les frais d'entretien, de réparation et de réfection, doivent être réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif, sauf si les parties décident de les répartir en proportion de l'utilité pour chaque bien privatif, des biens et services communs donnant lieu à ces charges, les parties peuvent également combiner les critères de valeur et d'utilité.

-Tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis auxquels s'appliquent ces principes doit être régi par :

* un acte notarié, comprenant un acte de base et un règlement de copropriété,

*ainsi qu'un règlement d'ordre intérieur, qui peut être établi sous seing privé.

-Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées communes les parties de bâtiments ou de terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.

-L'acte de base et le règlement de copropriété, qui constituent les statuts de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis, ainsi que toute modification apportée à ceux-ci doivent faire l'objet d'un acte authentique qui est transcrit au Bureau de sécurité juridique ; cette transcription a lieu exclusivement sous le nom de l'association des copropriétaires.

a) L'acte de base comprend :

▪ la description

– de l'ensemble immobilier

– et des parties privatives et communes

- ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative, cette quote-part étant déterminée en tenant compte de leur valeur respective fixée, depuis la loi de 2010, en fonction de la superficie nette au sol, de l'affectation et de la situation de la partie privative, sur la base d'un rapport motivé d'un notaire, d'un géomètre-expert, d'un architecte ou d'un agent immobilier.
- Ce rapport est repris dans l'acte de base.

b) Le règlement de copropriété doit comprendre :

- 1° La description des droits et des obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes. Les copropriétaires ont un droit d'usage proportionnel des parties communes, sauf dispositions contraires dans les statuts. Pareille dérogation statutaire est présumée être une servitude, sauf clause dérogatoire.
- 2° Les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ainsi que, le cas échéant, les clauses et les sanctions relatives au non-paiement de ces charges.

Si l'immeuble ou le groupe d'immeubles comprend vingt lots ou plus, l'acte de base peut prévoir la création d'une ou plusieurs associations partielles pour les lots d'un ou plusieurs immeubles du groupe d'immeubles et, si un immeuble comporte une séparation physique en éléments clairement distincts, pour les lots d'un ou plusieurs de ces éléments. Ces associations partielles ne sont compétentes que pour les parties communes particulières désignées dans l'acte de base, étant entendu que l'association principale reste exclusivement compétente pour les parties communes générales et les éléments qui relèvent de la gestion commune de la copropriété. Les articles 3.84 à 3.100 du Code civil (avant la refonte du Code civil, les articles 577-3 et suivants) sont applicables à ces associations partielles.

c) Le règlement d'ordre intérieur contient au moins :

- 1° les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, ainsi que, le cas échéant, le montant fixé par l'assemblée générale en application de l'article 3.88, § 1er, 1°, c) du Code civil;
- 2° le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renom

éventuel de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission;

- 3° la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

-L'association des copropriétaires acquiert la personnalité juridique au moment où sont réunies les deux conditions suivantes :

- 1° la naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins ;
- 2° la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété à la Conservation des Hypothèques (depuis la loi du 11 juillet 2018, la conservation des Hypothèques s'appelle le Bureau de Sécurité Juridique) . Les plans de l'immeuble peuvent y être annexés sous forme de copie certifiée conforme par le notaire.

Elle porte la dénomination : « *association des copropriétaires* », suivie des indications relatives à la situation de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis. En l'espèce, association des copropriétaires de la Résidence Forgeur, rue Forgeur, 24, à 4000 Liège – BCE 0887.528.719

Elle a son siège dans l'immeuble.: en l'espèce, le siège est donc rue Forgeur, 24, à 4000 Liège

Tous les documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent le numéro d'entreprise de ladite association.

-La transcription se fait exclusivement sous le nom de l'association des copropriétaires.

En cas d'omission ou de retard dans la transcription des statuts, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique à l'égard des tiers lesquels auront néanmoins la faculté d'en faire état contre elle. Les associations partielles ne peuvent disposer de la personnalité juridique qu'à partir du moment où l'indivision principale dont elles dépendent dispose elle-même de la personnalité juridique.

-L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis. Le patrimoine de l'association des copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve.

Sans préjudice de l'article 3.92 § 6 du Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 3.87 § 6 du Code civil, soit dans l'alinéa 1er, soit dans l'alinéa 2, selon le cas.

-Les dispositions des statuts peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.

-Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.

-Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale. Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine réunion.

Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Elles lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption. Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription au Bureau de Sécurité Juridique :

- 1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la constitution du droit réel ou personnel, par la notification qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre des décisions d'assemblée générale ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par envoi recommandé; le constituant est le seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de notification;
- 2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication qui lui en est faite, par envoi recommandé dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 3.87 §12 du Code civil.

CHAPITRE III – Règlement général de copropriété

SECTION I – PRINCIPE

Dans le but de conjurer toutes les difficultés et contestations qui pourraient surgir entre les futurs propriétaires de l'immeuble, dans les rapports de voisinage et de copropriété, la société comparante a établi un Règlement Général de Copropriété ou Statut Immobilier, auquel tous les propriétaires, usufruitiers nus propriétaires, locataires, usagers, occupants ou autres ayants-droit de l'immeuble seront tenus de se conformer.

Par le seul fait d'être devenu propriétaire ou ayant-droit à un titre quelconque d'une partie de l'immeuble, le nouvel intéressé sera subrogé de plein droit dans tous les droits et obligations qui résultent de ce Règlement de Copropriété et des décisions régulièrement prises par les assemblées générales.

Un exemplaire de ce Règlement de copropriété, signé « ne varietur » par la comparante et Nous Notaire, demeurera ci annexé pour faire partie intégrante du présent acte et sera enregistré avec lui.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet des éléments privatifs de l'immeuble, tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance, en ce compris les baux, devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a parfaite connaissance de l'acte de base et du règlement général de copropriété y annexé, objet des présentes, et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent, ainsi que dans ceux résultant des décisions régulièrement prises par les assemblées générales des copropriétaires.

SECTION II – DÉROGATIONS – EXTENSIONS

Par dérogation ou extension aux clauses stipulées dans le règlement, il est stipulé ou entendu ce qui suit :

Conditions et charges

Les acquéreurs des quotités du bien immobilier (terrain et/ou construction érigée) sont tenus de prendre à leur compte les conditions de servitudes actives et passives, apparentes et occultes qui grèvent ce terrain et/ou l'immeuble, ainsi que le paiement d'après les quotités respectives, de toutes les fournitures et travaux exécutés ou à exécuter directement et indirectement par les autorités publiques quelconques aux trottoirs, bordures, éclairage public; nouveaux

pavages et asphaltages de la rue, nouveaux égouts etc. et cela depuis la date d'introduction de la demande d'autorisation de bâtir.

— Si les Entreprises AMELINCKX ont été amenées à faire l'avance et/ou paiement pour compte des propriétaires futurs de ces quotités, les acquéreurs s'engagent dès à présent à rembourser ces avances et/ou paiements d'après leurs quotités respectives.

— Les parties privatives avec leurs quotités dans les parties communes, dont le terrain, dans l'immeuble objet du présent acte, seront vendues aux acquéreurs avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues qui peuvent en dépendre ou y être rattachées.

— Les clauses, conditions et obligations stipulées dans le cahier des charges et dans le règlement général de copropriété sont applicables pour les acquéreurs et leurs ayants droit.

— Les clauses de ce règlement, dans lesquelles les Entreprises AMELINCKX pourraient avoir un intérêt quelconque, entr'autres les articles 31, 37 et 49 ne pourront être modifiées sans le consentement écrit de la société comparante.

Prix de l'entreprise - Hausse éventuelle

— Le deuxième alinéa du CHAPITRE II est à remplacer par les stipulations suivantes :

— Une fois fixé, le prix de l'entreprise reste inchangé quels que soient les frais que l'entrepreneur aura à supporter pour l'exécution du travail, et ce conformément aux conditions du marché, à l'exception toutefois des causes accidentelles comme :

— hausses des taxes de facture et autres taxes assimilées au timbre, frais d'enregistrement, honoraires des Notaires ainsi que chaque hausse des salaires des ouvriers (y compris les charges sociales et le bénéfice nominal de l'entrepreneur).

— la hausse des salaires sera suffisamment prouvée par le fait même du paiement de la hausse par les Entreprises AMELINCKX qui peut être justifié par cette dernière par des états de salaires et par toutes les pièces de comptabilité dans le sens le plus étendu; elle sera due depuis le jour de la signature du compromis d'option.

— Pour pouvoir fixer l'augmentation des prix convenus, il est stipulé que dans le prix de l'entreprise, c'est à dire le prix de la construction, abstraction faite

de la valeur des quotités de terrain, les salaires interviennent pour quarante-cinq pour cent.

Il est souligné que ces augmentations de salaires ne s'appliquent pas uniquement aux augmentations conventionnelles (suite, par exemple, aux accords syndicaux) mais également aux augmentations spéciales payées par l'entrepreneur et qui, entr'autres, pourront être la conséquence d'un manque de main d'œuvre.

En cas de modifications au programme standard de construction, l'ordre d'exécuter ces modifications devra toujours être envoyé à l'entrepreneur, non pas au moins vingt jours, mais au moins quarante jours avant la date prévue pour l'exécution du travail, afin qu'il puisse prendre ses dispositions en conséquence.

Taxe de bâtisses

La taxe communale de bâtisse, également appelée taxe sur le volume, et dont le taux peut varier pour chaque commune, due pour la construction de l'immeuble objet du présent acte, sera à charge des acquéreurs d'appartements et autres parties privatives et cela en proportion du nombre de leurs quotités dans les parties communes. Cette façon de calculer est arrêtée irrévocablement et forfaitairement et les acquéreurs ne pourront pas la contester, même si le cubage de leur construction n'est pas proportionnel aux quotités dans les parties communes.

Si les Entreprises AMELINCKX avaient déjà effectué, le paiement de cette taxe, en tout ou en partie, les acquéreurs devront rembourser leur quote part, fixée comme exposé ci-dessus, aux Entreprises AMELINCKX, à première demande.

Appartements

a) Les appartements sont prévus comme habitation résidentielle, dont une seule pièce peut servir de bureau privé avec deux employés maximums.

b) L'exercice d'une profession libérale est admis^e dans les appartements.

c) Toute publicité visible de l'extérieur est interdite.

d) Le rez de chaussée peut être affecté à des bureaux, salles d'exposition cadrant avec le standing de l'immeuble.

e) Le premier étage peut être affecté à usage de bureaux.

Usage des droits de propriété

— En dérogation à l'article 11, paragraphe 1 du règlement général de copropriété, ceux qui exercent une profession libérale dans les appartements et au rez de chaussée, sont autorisés à placer à la façade une plaque en cuivre de dix centimètres sur trente centimètres au maximum.

Réserve de mitoyenneté

— La société comparante « Entreprises AMELINCKX » se réserve le droit réel de mitoyenneté portant sur les murs de pignon et de clôture à édifier à cheval sur les limites séparant le terrain, partie commune, des fonds limitrophes. Cette réserve a uniquement pour but de permettre à ladite société « Entreprises AMELINCKX » de toucher à son profit exclusif l'indemnité qui sera due par les constructeurs sur les terrains voisins lui voudront ou voudraient faire usage de ces murs.

— En conséquence, ladite société « Entreprises AMELINCKX » a le droit de procéder seule au mesurage, à l'estimation et au transfert de ces murs, d'en toucher le prix et d'en donner quittance. Cette réserve de droit de mitoyenneté ne peut engendrer pour ladite société ni obligation de contribuer à l'entretien, la protection, la réparation et la reconstruction de ces murs, ni aucune responsabilité quelconque.

— Si, pour un motif quelconque, l'intervention des propriétaires des parties communes était jugée souhaitable pour assurer la perfection de l'opération, ils devront prêter gracieusement tous concours, dès qu'ils seront requis, sous peine de dommages-intérêts.

Gestion

— Par dérogation à l'article 27 du cahier général des charges règlement général de copropriété, il est expressément convenu et accepté que la gestion de l'immeuble sera assurée par les Entreprises AMELINCKX ou par une société ou personne à désigner par elle, durant une période de dix ans à partir de l'achèvement de l'immeuble.

— Cette administration comprend entr'autres toutes les attributions qui, en vertu du règlement de copropriété, ressortent des fonctions du syndic. Ainsi chaque propriétaire sera tenu pendant ce terme de dix ans de fournir aux Entreprises AMELINCKX et/ou à la personne ou société indiquée par elle, sa part contributive dans les frais et les charges communes, y compris la rémunération normale pour l'exécution de l'administration. Les décomptes seront établis par le syndic

~~tous les semestres et ce, contrairement aux dispositions de l'article 31 du Règlement général de copropriété.~~

~~Une provision pour fonds de roulement du syndic dont le montant sera fixé par ce dernier, devra être versée par chaque copropriétaire avant l'occupation de l'appartement dont il est propriétaire.~~

~~L'assemblée générale des propriétaires peut désigner deux commissaires, chargés de la vérification de toutes les pièces, tous les décomptes, bilans etc. ayant trait à la gestion de l'immeuble. Le contrôle doit être fait dans les bureaux du gérant ~~syndic~~ désigné (syndic).~~

~~Les gérants ~~syndics~~ désignés seuls peuvent de leur côté renoncer à cette gestion à la fin de chaque année, moyennant préavis de trois mois.~~

Foyers ouverts

~~Des foyers ouverts et des manteaux de cheminées peuvent uniquement être placés par des firmes agréées par les Entreprises AMELINCKX.~~

Canalisations

~~Les tuyaux d'écoulement, les conduites d'électricité, d'eau et de gaz, les canalisations diverses, égouts etc. pourront traverser les caves et garages en longeant les parois des plafonds, murs et/ou dans le sol. Les usagers ou propriétaires de celles-ci n'ont de ce chef aucun droit à une indemnité et devront donner libre accès pour y effectuer, le cas échéant, toutes réparations.~~

Assurances

~~Les Entreprises AMELINCKX couvrent les assurances incendie et autres risques dès le début de la construction de l'immeuble, à des taux favorables auprès de compagnies de premier ordre.~~

~~La communauté doit reprendre cette ou ces polices, pour la période prévue dans les contrats.~~

Ascenseurs

~~L'installation de l'ascenseur est prévue, savoir : du rez-de-chaussée au huitième étage.~~

— Si l'ascenseur descend jusqu'au sous-sol, les Entreprises AMELINCKX se réservent le droit de demander éventuellement un supplément de prix de vingt-huit mille francs **694,10 €**, lequel devra être supporté par les copropriétaires en fonction de leurs quotités respectives dans les parties communes.

Bail emphytéotique

— Dans le cas où la Régie de l'Électricité exigerait une cabine de transformation du courant électrique, les Entreprises AMELINCKX négocieront pour leur compte et pour compte des copropriétaires, les conditions d'établissement de cette cabine et mettront à la disposition de la Régie intéressée, le local nécessaire à cette fin.

— Les entreprises AMELINCKX sont habilitées à signer tout acte à cette fin, notamment un bail emphytéotique aux conditions d'usage, mandat irrévocable leur étant conféré à cette fin par les co-propriétaires.

— La cabine à haute tension construite dans la cave et indiquée parmi les parties communes de l'immeuble, ne peut être utilisée par les copropriétaires. Cette cabine doit être réservée à la Régie de l'Électricité qui en a la disposition totale et exclusive.

Caves

— Aussi longtemps que les caves (et éventuellement le local « Cabine à Haute tension ») ne sont pas vendus, ils restent la propriété privative des Entreprises AMELINCKX et ce pour un délai maximum de vingt ans à partir de ce jour. Après ce terme, les caves non vendues deviendront propriété commune de l'immeuble.

Appareils anticalcaires

— Les frais de la fourniture et de la pose d'un stabilisateur de calcium de l'eau sont à charge des copropriétaires en proportion des quotités de leur appartement.

— Cet appareil sera placé par les Entreprises AMELINCKX.

— Les acquéreurs rembourseront ces frais aux Entreprises AMELINCKX à la première demande.

Modifications en cours de construction

a) En cours de construction, les Entreprises AMELINCKX se réservent le droit d'apporter des modifications à la disposition intérieure des locaux privatifs par rapport à la description et aux plans annexés au présent acte, soit avant la

vente, de sa propre initiative, ou après la vente, à la demande d'acquéreurs, avec leur accord.

Ce même droit est reconnu à l'architecte de l'immeuble qui pourra toujours apporter les changements qu'il jugerait utiles ou nécessaires.

b) Si des locaux sont modifiés, les Entreprises AMELINCKX devront opérer entre les nouveaux locaux constitués, une nouvelle répartition des quotités dans les parties communes attribuées aux locaux primitifs.

Édification d'étages ou parties d'étage supplémentaires

— La société comparante se réserve expressément le droit, dans le cas où les autorisations nécessaires seraient obtenues des autorités compétentes, d'édifier un ou des étages ou parties d'étage supplémentaires, ou même des étages ou parties d'étages en recul.

— Dans le cas où cette éventualité se réaliserait, il est stipulé dès à présent et pour lors, que la société « Entreprises AMELINCKX » s'engage à faire dresser à ses frais un acte de base rectificatif ou modificatif constatant :

1) Que les quotités afférentes à chaque propriété privative dans la copropriété, telles que ces quotités sont déterminées ci avant, seront modifiées de même que la contribution aux charges communes afférentes à chacune de ces propriétés.

2) Que la construction d'un nombre supérieur d'étages ou partie d'étage ne modifiera point la division en mille/millièmes des parties communes de l'ensemble de l'immeuble ; elle entraînera uniquement une modification par voie de réduction des quotités afférentes à chaque propriété privative dans l'ensemble de la copropriété.

3) Qu'en tout état de cause, la modification survenue au nombre d'étages et aux quotités en copropriété n'entraînera pas une modification quelconque des prix des quotes parts dans le terrain, payés par des copropriétaires, lors de leurs acquisitions.

— Chaque acquéreur d'appartements, bureaux ou garages, devra donner un mandat irrévocable à la société « Entreprises AMELINCKX » dans son acte notarié d'acquisition, à l'effet de passer et de signer tout acte de base rectificatif, conformément aux stipulations ci-dessus reprises sous la rubrique « modification en cours de construction et Édification d'étages ou parties d'étage supplémentaires ».

Condition spéciale

- Il a été prévu six garages au niveau des sous sols.
- La société comparante « Entreprises AMELINCKX » se réserve le droit de majorer ou de diminuer ce nombre de garages dans la suite.
- Le nouveau nombre de garages conservera néanmoins les trois seules quotités privatives à partager éventuellement entre les nouveaux garages.
- La société comparante signera tout acte de base rectificatif comme exposé ci-avant.

Trottoirs – Bordures

- L'aménagement des trottoirs et des bordures est à charge de la copropriété au prorata des quotités respectives de chaque propriétaire.

Antenne de télévision et téléphonie sans fil

- Une seule antenne collective est admise.
- Si, pendant l'achèvement de l'immeuble, les Entreprises AMELINCKX faisaient placer par des tiers une antenne collective pour radio et télévision, les acquéreurs reprendront cette antenne aux conditions stipulées par les Entreprises AMELINCKX.

Retard de paiement

- En cas de retard de paiement, il est convenu expressément dès à présent de fixer une indemnité transactionnelle d'un franc pour cent d'intérêt par mois, au profit de l'entrepreneur et ce de plein droit, et sans mise en demeure préalable, par application de l'article 1152 du Code civil ; tout mois commencé étant compté pour un mois entier, net d'impôts, depuis l'exigibilité jusqu'au règlement ; cet intérêt courant de plein droit.
- Cette clause déroge à la disposition du CHAPITRE IV, paragraphe cinq du Cahier général des charges arrêté par les Entreprises AMELINCKX.

Raccordements – Compteurs

- Les raccordements de l'eau, du gaz et de l'électricité et aux égouts, ainsi que les compteurs et les compteurs d'eau chaude, sont à la charge de la copropriété au prorata des quotités respectives de chaque propriétaire.

— Si la régie de l'Électricité impose le confort électrique, ce supplément sera supporté par chaque copropriétaire.

Locaux compteurs

— Si ces locaux ne recevaient pas leur destination primitive, c'est à dire l'installation des compteurs (eau, gaz, électricité), ils seraient la propriété des Entreprises AMELINCKX.

Élection de domicile

— Pour l'exécution des présentes, la société comparante élit domicile en l'Étude du Notaire soussigné.

Frais

— Tous les frais, droits et honoraires résultant du présent acte sont à charge de la société comparante.

— Les acquéreurs d'appartements, garages ou autres locaux privatifs ont droit à une copie sur papier libre du présent acte.

— Ils pourront également, mais à leurs frais, se faire délivrer expédition ou extrait de l'acte de base.

SECTION VI - Réserve de mitoyenneté

***Dans les statuts initiaux, il était prévu que :**

— La société comparante « Entreprises AMELINCKX » se réserve le droit réel de mitoyenneté portant sur les murs de pignon et de clôture à édifier à cheval sur les limites séparant le terrain, partie commune, des fonds limitrophes. Cette réserve a uniquement pour but de permettre à ladite société « Entreprises AMELINCKX » de toucher à son profit exclusif l'indemnité qui sera due par les constructeurs sur les terrains voisins lui voudront ou voudraient faire usage de ces murs.

— En conséquence, ladite société « Entreprises AMELINCKX » a le droit de procéder seule au mesurage, à l'estimation et au transfert de ces murs, d'en toucher le prix et d'en donner quittance. Cette réserve de droit de mitoyenneté ne peut engendrer pour ladite société ni obligation de contribuer à l'entretien, la protection, la réparation et la reconstruction de ces murs, ni aucune responsabilité quelconque.

Si, pour un motif quelconque, l'intervention des propriétaires des parties communes était jugée souhaitable pour assurer la perfection de l'opération, ils devront prêter gracieusement tous concours, dès qu'ils seront requis, sous peine de dommages-

***Depuis les statuts initiaux**



Depuis les statuts, la doctrine et la jurisprudence majoritaires ont évolué : depuis l'arrêt de la Cour de Cassation du 7 septembre 1972, il est acquis de la clause de réserve de mitoyenneté dont question ci-dessus ne donne pas naissance à un droit réel car il s'agit d'une créance future.

En conséquence et pour le surplus, la cession de créance dont question ci-dessus n'est opposable aux tiers, soit les copropriétaires et l'association des copropriétaires, que pour autant que notification prévue par la loi ait été respectée.



SECTION VII : CLAUSES DU PROMOTEUR

Modifications en cours de construction

a/En cours de construction, les Entreprises AMELINCKX se réservent le droit d'apporter des modifications à la disposition intérieure des locaux privatifs par rapport à la description et aux plans annexés au présent acte, soit avant la vente, de sa propre initiative, ou après la vente, à la demande d'acquéreurs, avec leur accord.

Ce même droit est reconnu à l'architecte de l'immeuble qui pourra toujours apporter les changements qu'il jugerait utiles ou nécessaires.

b/Si des locaux sont modifiés, les Entreprises AMELINCKX devront opérer entre les nouveaux locaux constitués, une nouvelle répartition des quotités dans les parties communes attribuées aux locaux primitifs.

Édification d'étages ou parties d'étage supplémentaires

*La société comparante se réserve expressément le droit, dans le cas où les autorisations nécessaires seraient obtenues des autorités compétentes, d'édifier un ou des étages ou parties d'étage supplémentaires, ou même des étages ou parties d'étages en recul.

*Dans le cas où cette éventualité se réaliserait, il est stipulé dès à présent et pour lors, que la société « Entreprises AMELINCKX » s'engage à faire dresser à ses frais un acte de base rectificatif ou modificatif constatant :

- 4) Que les quotités afférentes à chaque propriété privative dans la copropriété, telles que ces quotités sont déterminées ci-avant, seront modifiées de même que la contribution aux charges communes afférentes à chacune de ces propriétés.
- 5) Que la construction d'un nombre supérieur d'étages ou partie d'étage ne modifiera point la division en mille/millièmes des parties communes de l'ensemble de l'immeuble ; elle entraînera uniquement une modification par voie de réduction des quotités afférentes à chaque propriété privative dans l'ensemble de la copropriété.
- 6) Qu'en tout état de cause, la modification survenue au nombre d'étages et aux quotités en copropriété n'entraînera pas une modification quelconque des prix des quotes-parts dans le terrain, payés par des copropriétaires, lors de leurs acquisitions.

*Chaque acquéreur d'appartements, bureaux ou garages, devra donner un mandat irrévocable à la société « Entreprises AMELINCKX » dans son acte notarié d'acquisition, à l'effet de passer et de signer tout acte de base rectificatif, conformément aux stipulations ci-dessus reprises sous la rubrique « modification en cours de construction et Édification d'étages ou parties d'étage supplémentaires ».

Condition spéciale : garages

*Il a été prévu six garages au niveau des sous-sols.

*La société comparante « Entreprises AMELINCKX » se réserve le droit de majorer ou de diminuer ce nombre de garages dans la suite.

*Le nouveau nombre de garages conservera néanmoins les trois seules quotités privatives à partager éventuellement entre les nouveaux garages.

*La société comparante signera tout acte de base rectificatif comme exposé ci-avant.

Locaux compteurs

Si ces locaux ne recevaient pas leur destination primitive, c'est à dire l'installation des compteurs (eau, gaz, électricité), ils seraient la propriété des Entreprises AMELINCKX.

Règlement général de copropriété
De la Résidence Forgeur
rue Forgeur 24 - 4000 Liège

CHAPITRE I – Exposé

Article 1

- Faisant usage de la faculté prévue par « l'article 577 bis paragraphe 1 du Code civil (loi du 8 juillet 1924 » devenu les articles 577-2 § 9 et § 10 du Code civil et les articles 577-3 à 14 du Code civil, (devenu les articles 3.78, 3.80, 3.83, 3.79, 3.81 du Code civil et 3.84 à 3.100 du Code civil)), les copropriétaires ont établi, ainsi qu'il suit, le règlement général de copropriété, réglant tout ce qui concerne :
 - la description des droits et des obligations de chaque copropriétaire (personnes physiques ou civiles qui possèdent actuellement, ou qui posséderont dans la suite, une partie quelconque de l'immeuble) quant aux parties privatives et aux parties communes. Le présent règlement détermine les droits et les obligations réciproques de toutes les personnes physiques ou civiles qui possèdent actuellement, ou qui posséderont dans la suite, une partie quelconque de l'immeuble.

Les copropriétaires ont un droit d'usage proportionnel des parties communes, sauf dispositions contraires dans les statuts. Pareille dérogation statutaire est présumée être une servitude, sauf clause dérogatoire.

- Les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ainsi que, le cas échéant, les clauses et les sanctions relatives au non-paiement de ces charges.
- Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel actuel et futur (la loi de tous les copropriétaires) ; elles sont, en conséquence, immuables à défaut d'une décision selon les règles de quorum présence et de majorité légale ; elles sont opposables aux tiers par transcription au Bureau de Sécurité Juridique compétent pour l'immeuble

~~Ce règlement forme ainsi la loi de tous les copropriétaires et il ne pourra être modifié que dans les conditions qui seront ci-après formulées.~~

SERVITUDES

Article 8

- a/ ~~*Il est également~~ Chaque propriétaire privatif est propriétaire des gaines de cheminées et de toutes canalisations traversant son ensemble, mais destinées à l'usage des ensembles du dessus ou du dessous ;

Toutefois, cette dernière propriété n'existe qu'avec la servitude de permettre aux propriétaires auxquels les gaines et canalisations sont affectées, de faire à celles-ci tous les travaux d'entretien, de réparation ou de remplacement qui seront jugés nécessaires et sans pouvoir réclamer de ce chef aucune indemnité. La servitude dont il s'agit entraîne pour le propriétaire, la défense de faire quoi que ce soit qui puisse nuire à l'usage normal des dites gaines et canalisations.

*Chaque propriétaire d'un appartement, construit avec cheminée, ne peut utiliser que la conduite secondaire. Tout raccordement à la conduite-mère est strictement défendu.

*Surtout en cas d'installation d'un feu ouvert le raccordement se fera exclusivement à la conduite secondaire.

b/ Article 34

*Les copropriétaires devront chaque fois que ce sera nécessaire, autoriser l'accès dans les parties privatives de leur appartement, pour permettre les réparations à faire aux parties communes.

*Il en sera de même pour les réparations à faire aux gaines des cheminées privées qui passeraient par d'autres appartements.

*À moins d'urgence, cet accès ne pourra cependant être exigé pendant la période du 1^{er} juillet au 30 septembre de chaque année.

c/ Les parties privatives avec leurs quotités dans les parties communes, dont le terrain, dans l'immeuble objet du présent acte, seront vendues aux acquéreurs avec toutes les servitudes ~~actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues~~ qui peuvent en dépendre ou y être rattachées.

Les acquéreurs des quotités du bien immobilier (terrain et/ou construction érigée) sont tenus de prendre à leur compte les conditions de servitudes ~~actives et passives, apparentes et occultes~~ qui grèvent ce terrain et/ou l'immeuble

d/ -Canalisations

-d/ Les tuyaux d'écoulement, les conduites d'électricité, d'eau et de gaz, les canalisations diverses, égouts etc. pourront traverser les caves et garages en longeant les parois des plafonds, murs et/ou dans le sol. Les usagers ou propriétaires de celles-ci n'ont de ce chef aucun droit à une indemnité et devront donner libre accès pour y effectuer, le cas échéant, toutes réparations.

e/IL SEMBLERAIT QU'IL FAILLE CRÉER UNE SERVITUDE DE PASSAGE AU NIVEAU DE L'EX CONCIERGERIE : QUELQUE CHOSE A-T-IL ÉTÉ DÉCIDÉ LORS DE VENTE ?

Article 2

- Les droits et obligations de chacun des copropriétaires comprennent ;
 - a) les droits et obligations concernant la propriété immobilière proprement dite ~~et auxquels il ne pourra être apporté aucune modification, si ce n'est avec l'assentiment et avec le concours de tous les copropriétaires indistinctement à l'exception des stipulations de l'article 21 de ce règlement.~~ Les modifications éventuelles, de cette nature, devront être libellées par acte notarié, de manière à pouvoir être transmises ~~au bureau des hypothèques~~ **au Bureau de Sécurité Juridique** et à être valables tant vis-à-vis des tiers que des copropriétaires
 - b) les droits et obligations concernant l'administration de l'immeuble, son occupation et son entretien droits et obligations qui pourront être modifiés ainsi qu'il sera dit ci-dessous.

CHAPITRE II - Propriété immobilière - Droits de propriété

Article 3



- L'ensemble de l'immeuble auquel le présent règlement se rapporte se compose : d'une propriété, à savoir un immeuble à appartements, sur et avec terrain et dépendances, comme décrit dans l'acte de base auquel ce règlement est annexé.

Article 4

- La propriété se composera d'un sous-sol, rez-de-chaussée et étages d'après description à l'acte de base auquel ce règlement est annexé.

Article 5

- Les droits immobiliers de chaque propriétaire d'une partie quelconque de l'immeuble se composent ~~nt~~ d'une partie privative et d'une partie indivise formant ensemble une entité complète ne pouvant plus être divisée, en ce sens que la disposition de la partie privative emporte ipso facto, la disposition de la partie indivise, sans que la sortie d'indivision puisse être demandée pour quelque motif que ce soit.

- 
- L'aliénation, sous quelque forme que ce soit, de la partie privative entraîne de plein droit l'aliénation de la partie indivise correspondante.
 - L'hypothèque sur la partie privative porte en même temps sur la partie indivise correspondante
 - Chacun des propriétaires a le droit de jouir et disposer de son appartement, bureau, cave et garage dans les limites fixées par le présent contrat et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble, et sous les réserves pouvant résulter des prescriptions de la vie en commun.
 - Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut de droit réel de la partie privative. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.
 - L'assemblée générale décide à la majorité des quatre cinquièmes des voix de tous actes de disposition de biens immobiliers communs, y compris la modification des droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire, à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant, contre le paiement d'une indemnité
- 

Article 6

~~— La partie privative comprend nécessairement un ensemble entier.~~

~~— L'étendu et la composition de chaque ensemble se trouvent indiquées sur le plan ci joint, qui sera déposé en l'Étude du Notaire, avec un exemplaire du présent règlement, de manière à former ainsi la charte de l'immeuble.~~

Article 7

~~— Le propriétaire d'un ensemble peut disposer, avec les restrictions ci-après, de tout l'espace compris dans les limites en hauteur, longueur et largeur de son appartement. Il est propriétaire de tout ce qui est compris dans cet espace et notamment de la porte d'entrée de l'ensemble avec ses accessoires extérieurs, des plafonds, planchers et dallages, ainsi que des caves qui en dépendent, des poutres, voûtes et hourdis de toute nature sous les planchers et dallages du même appartement avec sa cave, des fenêtres ou loggia sur rue, cour, jardinet et courette avec leurs vitres, volets, persiennes et garde-corps, de toutes les canalisations intérieures desservant l'ensemble des compteurs y relatifs, des~~

murs et cloisons séparant les chambres, couloirs et autres pièces de l'ensemble, de la mitoyenneté des murs séparant entre eux, soit l'ensemble, soit les caves, ainsi que de la surface intérieure des autres murs.

Article 8

Il est également propriétaire des gaines de cheminées et de toutes canalisations traversant son ensemble, mais destinées à l'usage des ensembles du dessus ou du dessous ; toutefois, cette dernière propriété n'existe qu'avec la servitude de permettre aux propriétaires auxquels les gaines et canalisations sont affectées, de faire à celles-ci tous les travaux d'entretien, de réparation ou de remplacement qui seront jugés nécessaires et sans pouvoir réclamer de ce chef aucune indemnité. La servitude dont il s'agit entraîne pour le propriétaire, la défense de faire quoi que ce soit qui puisse nuire à l'usage normal des dites gaines et canalisations.

Chaque propriétaire d'un appartement, construit avec cheminée, ne peut utiliser que la conduite secondaire. Tout raccordement à la conduite mère est strictement défendu.

Surtout en cas d'installation d'un feu ouvert le raccordement se fera exclusivement à la conduite secondaire.

Article 9

Chaque propriétaire est, en même temps que de sa partie privative, également propriétaire, sans que l'une puisse être séparée de l'autre, d'une partie indivise composée :

c) d'une quotité indivise dans le sol sur lequel le bâtiment est (ou sera) construit ainsi que dans le sol des cours, courettes, jardinets et toutes autres dépendances. Il est toutefois expressément entendu que les jardins et/ou cours intérieurs auxquels seuls les appartements du rez-de-chaussée ont accès ne peuvent jamais être utilisés par les propriétaires des étages supérieurs.

Ces jardins et/ou cours restent par contre en jouissance perpétuelle du ou des appartements qui y ont accès et dont les propriétaires ont, par conséquent, la charge d'en assurer le bon entretien à leurs frais, risques et périls.

d) d'une quotité indivise de même valeur numérique dans toutes les parties du bâtiment qui ne sont pas à l'usage exclusif d'un propriétaire d'ensemble et notamment dans les trottoirs, les fondations, les murs séparant des cages

~~d'escaliers, les ascenseurs et autres, les murs extérieurs, y compris expressément les murs de façade, l'escalier, les ascenseurs, l'escalier de service, la loge du concierge avec accessoires, la chaufferie avec son contenu et sa cave à combustible, le local pour compteurs, le local pour bicyclettes, le dépôt d'immondices, le vestibule et la porte d'entrée, les paliers, les portes de séparation entre couloirs en dehors des appartements, les plafonds, planchers, dallages de toutes les parties indivises, les poutres, voûtes et hourdis de toute nature, tous les planchers ou dallages des mêmes parties indivises, les conduits de fumée venant de la chaufferie et ne passant pas dans les ensembles, les gaines et tuyaux de toute nature ne se trouvant pas à l'intérieur, la toiture, les corps et têtes de cheminées dans la toiture et au-dessus.~~

Article 10

~~Les quotités que chaque propriétaire possède en même temps dans les parties indivises, sont calculées d'après la valeur relative des ensembles avec leurs accessoires. Le calcul de ces quotités est accepté comme exact par tous ceux qui sont, ou deviendront, propriétaires d'une partie quelconque de l'immeuble, sans réclamation ultérieure pour quelque cause que ce soit. La valeur intrinsèque totale de tous les ensembles avec leurs accessoires est divisée en quotités, réparties comme indiqué dans l'acte de base.~~

USAGE DES DROITS DE PROPRIÉTÉ

Article 11 6


– Les propriétaires peuvent jouir et disposer de leur propriété, la grever d'hypothèque ou d'autres droits réels comme peut le faire tout propriétaire d'immeuble, néanmoins :

a) Destination des lieux

-Il est formellement interdit de modifier le caractère d'habitation de l'immeuble ou d'une partie de l'immeuble, c'est-à-dire que si l'immeuble a été, par exemple, aménagé à destination bourgeoise, cette destination devra être maintenue.

En l'espèce :

~~*Appartements~~ les appartements sont prévus comme habitation résidentielle, dont une seule pièce peut servir de bureau privé avec deux employés maximums.



*L'exercice d'une profession libérale est admise dans les appartements. ~~L'exercice d'une profession libérale peut y être autorisé, pour autant qu'elle soit d'un standing cadrant avec le standing de l'immeuble, déterminé notamment par son occupation et sa situation.~~

*toute publicité visible de l'extérieur est interdite.

*Le rez-de-chaussée peut être affecté à des bureaux, salles d'exposition cadrant avec le standing de l'immeuble.

~~Les locaux du rez-de-chaussée et des sous-sols, peuvent être affectés à l'exercice d'une profession libérale d'un standing cadrant avec celui de l'immeuble et/ou d'un commerce de luxe, sauf disposition particulière de l'acte de base et du règlement de copropriété, particulier à tel ou tel immeuble.~~

*Le premier étage peut être affecté à usage de bureaux.

2. OCCUPATION DES APPARTEMENTS

-Tous les appartements doivent être occupés, décemment, c'est-à-dire qu'ils ne pourront pas servir de maison de passe, ni d'habitation à toute personne étant notoirement de mauvaises vie et mœurs.



Il en est de même pour les rez-de-chaussée

~~-j/ exercer dans l'immeuble toute activité quelconque ayant un caractère mal odorant, insalubre ou bruyant ;~~

~~-k/il est précisé que l'acte de base notarial et les plans y annexés déterminent de façon irrévocable la destination qui peut être donnée à des ensembles non destinés exclusivement à l'habitation bourgeoise.~~

b) ~~d'apporter des modifications à la construction ou à l'aspect des parties indivises ou communes, même si ces modifications étaient qualifiées améliorations ;~~

c) ~~d'effectuer dans les parties privatives aucune modification ou aucun travail qui pourrait nuire aux autres propriétaires ou restreindre les droits de ceux-ci, spécialement tout travail qui pourrait, ne fut ce que d'une façon minime~~

~~compromettre la solidité de l'immeuble, changer son caractère architectural ou simplement son aspect extérieur ;~~

~~d) de modifier la disposition, la forme ou la peinture de la porte d'entrée de l'appartement, des châssis, fenêtres ou balcons ainsi que de leurs volets, persiennes et garde-corps ;~~

~~e) de faire aucun travail, quel qu'il soit au gros œuvre de l'immeuble ;~~



b/ Division ou regroupement de bien(s)

Il est formellement interdit :

~~f) d'aliéner partiellement un ensemble ou ses accessoires ou de faire aucun acte pouvant avoir pour conséquence la division, même temporaire, d'un ensemble en deux ou plusieurs parties ;~~

~~g) de diviser son ensemble pour le louer à plusieurs locataires ; sauf reconstitution et observance du plan original ;~~

de diviser un lot ou de réunir totalement ou partiellement deux ou plusieurs lots, sans une décision préalable de l'AG à la majorité des 4/5èmes des voix, les modifications aux quotités devant être votées en même temps à la majorité des 4/5èmes des voix

~~h) de louer son ensemble ou d'en permettre l'occupation à des personnes qui, par leur genre de vie, modifieraient la tenue générale de l'immeuble ou qui refuseraient de se conformer, en tous points, au présent règlement ;~~



c/ Aspect extérieur

Il est interdit :

~~h) *d'apposer ou de suspendre aux fenêtres, balcons ou autres parties extérieures quelconques, aucun écriteau, aucune pancarte, réclame ou annonce de quelque nature que ce soit ;~~

Ceci est défendu sur toute la ligne et on peut tout au plus :

- apposer une petite plaque nominative de maximum 5 x 10 cm, à la porte d'entrée de l'appartement ou à l'entrée principale.

Usage des droits de propriété

~~En dérogation à l'article 11, paragraphe 1 du règlement général de copropriété,~~

~~-pour ceux qui exercent une profession libérale dans les appartements et au rez-de-chaussée, sont autorisés à placer à la façade une plaque en cuivre de dix centimètres sur trente centimètres au maximum.~~

***5. ASPECT DE L'IMMEUBLE**

Afin de respecter l'aspect soigné de l'immeuble, il convient de :

- Ne pas entreposer des sacs-poubelles sur les terrasses autant pour l'aspect esthétique que pour les inconvénients d'odeurs, de mouches et autres vermines ;
- Ne pas exposer des vêtements, du linge, des draps et des couvertures, des cartons, FRIGOLITE, etc. devant les fenêtres ouvertes ou sur les terrasses ;
- Ne pas exposer des vêtements ou des essuies (par ex. dans les cuisines), de telle façon qu'ils soient visibles de la rue ;
- Jouets, journaux et périodiques ne peuvent pas être empilés sur les tablettes des fenêtres ;
- Sur les sonnettes, boîtes aux lettres et dans les cages d'escalier, **il sera mentionné** ~~on ne peut mentionner~~ les noms qu'au moyen de plaquettes dûment agréées par le syndic et le Conseil de **copropriété** ~~gérance~~ ;
- Chaque occupant veillera à l'entretien des vitres et fera remplacer immédiatement les carreaux fêlés ou cassés ;
- Les parties communes, en particulier les entrées, escaliers, paliers doivent être, en tout temps, libres de tout objet.

- Tous différends relatifs à l'interprétation ou à l'application du présent article seront tranchés par ~~Voie d'arbitrage, pour autant que la moitié au moins des copropriétaires représentant deux tiers des quotités, le demande.~~ **l'AG**

~~Chacune des parties désignera dans ce cas un arbitre, lesquels à défaut d'accord, seront autorisés à s'adjoindre un troisième arbitre chargé de les départager. À défaut d'accord entre eux sur cette désignation, le troisième~~

arbitre sera désigné par Monsieur le Président du Tribunal de première instance du lieu où l'immeuble est érigé et ce à la requête de la partie la plus diligente.

Il en sera de même si l'une des deux parties sommées par l'autre par lettre recommandée à la poste, de désigner son arbitre, n'a pas procédé à cette désignation dans les quinze jours du dépôt à la poste de l'envoi recommandé. Les arbitres statueront en amiables compositeurs et sans recours.

Les frais de l'arbitrage seront supportés par la partie succombante.

Article 12

— Toute contravention aux stipulations de l'article 11-6 obligera, de plein droit, le contrevenant à remettre toutes choses en leur état primitif et, en outre, à la réparation de tout préjudice matériel ou moral que pourraient avoir subi les autres propriétaires. Il n'en sera toutefois ainsi que si les travaux exécutés n'ont pas été autorisés conformément à l'article 22.

Article 13

— Tous ceux qui sont propriétaire d'une partie de l'immeuble prennent l'engagement formel de se conformer aux décisions de l'assemblée générale des propriétaires, constituée et délibérant suivant les règles ci-après formulées. Cet engagement est pris pour les descendants et futurs propriétaires, auxquels les propriétaires actuels s'engagent à imposer la condition de se conformer au dit engagement. Celui-ci sera, au surplus, obligatoire pour les dits futurs propriétaires, par le seul fait de leur accession à la propriété, cette dernière ne pouvant être transmise qu'à la condition dont il s'agit, condition qui sera d'ailleurs portée à la connaissance des tiers par la transcription des présentes.

Article 14

— L'assemblée générale se compose de tous ceux qui sont propriétaires d'un appartement dans l'immeuble et/ou de toute autre partie de l'immeuble. Si un appartement appartient à plusieurs personnes, celles-ci doivent désigner un seul mandataire chargé de les représenter toutes à l'assemblée ; faute de ce faire, il ne pourra être émis aucun vote pour les parts relatives à cet appartement. En ce cas les majorités seront comptées sans avoir égard aux parts en question.

Article 15

— Les convocations à l'assemblée générale seront envoyées par courrier ordinaire ou remises par porteur. Elles doivent être envoyées dix jours francs avant l'assemblée.

~~Elles doivent, dans tous les cas, mentionner l'ordre du jour.~~

Article 15 modifications AG 1.6.1992

~~L'assemblée générale se réunit également en session extraordinaire chaque fois que le syndic, dont il sera question ci après, le jugera nécessaire et aussi sur la demande écrite qui en sera faite au syndic par les propriétaires de deux appartements, au moyen d'une lettre recommandée collective.~~

~~Ces sessions, ordinaires et extraordinaires, se tiennent chaque année, dans un local à indiquer sur les avis de convocation.~~

Article 16

~~L'assemblée générale se réunit obligatoirement une fois par an au jour indiqué par le syndic. Cette assemblée ne sera pas convoquée pendant les mois de juin, juillet et août.~~

~~Elle se réunit encore chaque fois que le syndic, dont il sera question ci après, le jugera nécessaire et aussi sur la demande écrite qui en sera faite au syndic par les propriétaires de deux appartements, par lettre recommandée collective. Ces séances se même ; soit ailleurs en ville.tiennent dans le local à indiquer sur les avis de convocation ; soit dans l'immeuble~~

Article 16 Modifications AG 1.6.1992

~~La convocation à toute session ordinaire ou extraordinaire de l'assemblée générale est, aux soins du syndic, envoyée par courrier ordinaire ou remise par porteur.~~

~~Elle doit être envoyée dix jours francs avant la session. Elle mentionne, dans tous les cas, l'ordre du jour.~~

~~Elle **ne** constitue toutefois pas une formalité substantielle prescrite à peine d'invalidité des travaux de l'assemblée réunie en session ordinaire.~~

~~Son défaut ou, a fortiori, le non respect des formes et conditions auxquelles elle est soumise ne peut fonder une quelconque contestation des décisions de la dite assemblée. Toutefois, en l'absence de convocation envoyée dans les délais, l'ordre du jour de l'assemblée sera limité aux points suivants :~~

- ~~1. Approbation du procès verbal de la dernière assemblée.~~
- ~~2. Rapport des commissaires aux comptes.~~
- ~~3. Élections et nominations statutaires.~~

Article 17

~~Si dans les dix jours francs après l'envoi de la lettre recommandée prévue à l'article 16, le syndic n'a pas convoqué l'assemblée générale, les deux propriétaires, qui auront requis l'assemblée, pourront convoquer eux mêmes celle-ci.~~

~~Deux propriétaires pourront encore convoquer directement et collectivement l'assemblée générale dans tous les cas où il n'y aurait pas de syndic en fonction.~~

Article 17 (Modifié par l'assemblée générale ordinaire du 1^{er} juin 1992)

~~Si dans les dix jours après l'envoi de la lettre recommandée prévue à l'article 15, le syndic n'a pas convoqué l'assemblée générale en session extraordinaire conformément au prescrit dudit article, les deux propriétaires qui ont requis cette session de l'assemblée peuvent convoquer eux mêmes celle-ci.~~

~~Deux propriétaires peuvent encore convoquer directement et collectivement l'assemblée générale dans tous les cas où il n'y aurait pas de syndic en fonction.~~

Article 18

~~L'assemblée est présidée par le syndic. Elle peut cependant décider qu'elle sera présidée non par le syndic, mais par un des propriétaires présents, et à défaut de syndic, l'assemblée sera présidée par le plus âgé des propriétaires présents. Le président est aidé par deux scrutateurs nommés immédiatement par l'assemblée. Les votes se font à haute voix ou par bulletins écrits suivant qu'en décidera chaque assemblée.~~

~~Chaque propriétaire a autant de voix qu'il possède de quotités entières dans l'immeuble ; les fractions de quotités sont négligées. En cas d'égalité de voix, la proposition est rejetée.~~

Article 19

~~Il est permis à tout propriétaire de se faire représenter à l'assemblée. Les procurations doivent obligatoirement être remises au président de la séance pour être annexées au procès verbal. La procuration pourra servir pour une seconde assemblée qui devrait se réunir si, lors de la première réunion, le nombre de membres requis n'était pas atteint.~~

Article 20

~~L'assemblée ne peut délibérer que si plus de la moitié des propriétaires d'appartements sont présents, sans égard au nombre de voix dont chaque propriétaire dispose.~~

~~Si l'assemblée n'est pas en nombre, elle doit être prorogée à trois semaines ; elle sera reconvoquée dans la même forme et dans les mêmes délais que la première fois et avec le même ordre du jour. En ce cas, elle peut délibérer, quel que soit le nombre de propriétaires présents pourvu qu'il y en ait au moins trois.~~

Article 21

~~L'assemblée générale est appelée à statuer relativement aux droits et obligations se rapportant au bien immobilier.~~

~~1° Sur les modifications à apporter dans le nombre des parts d'un ou de plusieurs copropriétaires ;~~

~~2° Sur tous les cas d'exercice des droits de propriété sur les parties communes, lorsque la situation ne résulte pas de dispositions du présent règlement et/ou de l'acte de base.~~

~~Les délibérations, sur tous les points indiqués dans le présent article, ne seront valables que si elles réunissent l'adhésion de 75 % du nombre des quotités présentes ou représentées, qui prennent part au vote. La délibération sera par après établie par acte notarié.~~

Article 22

~~L'assemblée générale est appelée à statuer :~~

~~1° Sur les autorisations à accorder aux propriétaires dans les cas prévus à l'article 11 ci devant.~~

~~Dans tous les cas prévus sous les lettres a) à f) inclus de cet article 11, l'autorisation ne peut être accordée qu'en cas d'une majorité des trois/quarts de la totalité des propriétaires de l'immeuble et des trois/quarts des voix prenant part au vote.~~

~~La décision devant être actée par Notaire, elle liera la minorité comme la majorité de la même manière que si tous les copropriétaires s'étaient constitués en société.~~

~~Dans les cas prévus sous les lettres g) à j) de l'article 11, et dans les cas ci-après :~~

~~2°~~

- ~~a) sur les autorisations à donner aux propriétaires d'appartements qui voudraient établir des communications permanentes ou temporaires avec un immeuble voisin ;~~
- ~~b) sur tous les cas d'application du présent règlement non expressément prévus ou au sujet desquels un litige se produirait ;~~
- ~~c) sur tout ce qui concerne l'administration de l'immeuble ou son occupation, notamment sur l'application du présent règlement et sur les modifications à y apposer relativement à la dite administration ;~~
- ~~d) sur la nomination du ou des agents chargés du soin de l'administration ;~~
- ~~e) sur la gestion annuelle du syndic, sur la décharge à lui donner ou les actions à intenter éventuellement contre lui.~~

~~ainsi que :~~

~~3° sauf ce qui est dit ci-devant concernant l'article 11, lettre a) à f) inclus, dans tous les cas prévus au 2° et 3° du présent article, les délibérations pourront être prises sur simple majorité des voix des propriétaires présents ou représentés à l'assemblée.~~

Article 23

~~— L'assemblée générale est encore appelée à prendre les décisions relatives à la reconstruction du bâtiment en cas de destruction totale par incendie ou autres causes.~~

~~— La reconstruction ne pourra être ordonnée que par la majorité des trois quarts en nombre de tous les propriétaires de l'immeuble et des trois quarts des voix prenant part au vote.~~

~~— Le procès-verbal sera dressé par acte et il entraînera ipso facto, l'obligation pour les propriétaires qui auront voté contre la reconstruction, de céder leurs propriétés privatives et divises, soit à un, soit à plusieurs, soit à tous les autres propriétaires au choix de ces derniers.~~

~~— La cession se fera au prix à convenir et, faute d'accord, au prix à fixer par trois experts à désigner à la requête de la partie la plus diligente, par M. le Président du Tribunal civil du district où l'immeuble est situé.~~

~~— L'obligation de cession ci-dessus existera aussi, si elle est constatée de la même manière, en cas de destruction partielle de l'immeuble, si un propriétaire, dont la partie privative a été entièrement détruite se refuse à la rebâtir.~~

~~— Le propriétaire dont l'appartement sera grevé d'hypothèque, sera toujours censé voter pour la reconstruction, à moins qu'au moment de l'assemblée générale, il n'apporte, soit la preuve de la radiation des inscriptions hypothécaires, soit l'autorisation de ne pas voter la reconstruction, autorisation à donner, en bonne forme, par ses créanciers hypothécaires.~~

Article 24

~~— L'assemblée générale peut aussi, à la simple majorité (la minorité étant liée par la majorité ainsi qu'il est dit à l'article 21 donner mission au syndic de poursuivre devant les autorités administratives ou judiciaires, l'expulsion de toute personne propriétaire, locataire ou occupant à quelque titre que ce soit, qui :~~

- ~~a) après deux avis du syndic, à quinze jours d'intervalle, s'obstinerait à contrevenir aux dispositions de police intérieure de l'immeuble ;~~
- ~~b) contreviendrait aux dispositions d'occupation décente prévus à l'article 46 ci-après.~~

Article 25

~~— Le résultat des délibérations est inscrit dans un procès-verbal qui sera inséré dans un registre spécial tenu en double, dont l'un des doubles sera confié à la garde du syndic ou d'un propriétaire à désigner par l'assemblée et dont l'autre double sera confié à la garde d'un Notaire aussi à désigner par l'assemblée~~

CHAPITRE III - TRAVAUX ET MODIFICATIONS AUX PARTIES COMMUNES OU PRIVATIVES

Article 7 TRAVAUX ET MODIFICATIONS AUX PARTIES COMMUNES

Principe


Article 11

Il est interdit

- ~~– d'apporter des modifications à la construction ou à l'aspect des parties indivises ou communes, même si ces modifications étaient qualifiées améliorations ;~~
- ~~– de faire aucun travail, quel qu'il soit au gros œuvre de l'immeuble ;~~

Article 12

~~Toute contravention aux stipulations de l'article 11-6 obligera, de plein droit, le contrevenant à remettre toutes choses en leur état primitif et, en outre, à la réparation de tout préjudice matériel ou moral que pourraient avoir subi les autres propriétaires. Il n'en sera toutefois ainsi que si les travaux exécutés n'ont pas été autorisés conformément à l'article 22.~~

- 
- Les travaux de modifications aux parties communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des 2/3 des voix et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble désigné à la majorité absolue des voix, les honoraires de ce dernier seront à charge du ou des propriétaires qui feront exécuter les travaux.

Exceptions

1. les travaux imposés par la loi et les travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés ;
2. les travaux qui peuvent être décidés par le syndic seul, à savoir les actes conservatoires et tous les actes d'administration provisoire ;
3. les travaux visés par l'article 3.82 du Code civil : cet article dispose que :

Il est loisible à chacun des copropriétaires de modifier à ses frais la chose commune, pourvu qu'il n'en change pas la destination et qu'il ne nuise pas aux droits de ses consorts.

Les copropriétaires individuels et les opérateurs de service d'utilité publique agréés ont légalement et à titre gratuit le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réfection de câbles, conduites et équipements y associés dans ou sur les parties communes, dans la mesure où ces travaux ont pour but d'optimiser l'infrastructure pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et dans la mesure où les autres copropriétaires individuels ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges

financières. Celui qui a installé cette infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes.

À cet effet, le copropriétaire individuel ou l'opérateur envoie au moins deux mois avant le début des travaux à tous les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, à ce dernier, par envoi recommandé mentionnant l'adresse de l'expéditeur, une description des travaux envisagés et un justificatif de l'optimisation de l'infrastructure envisagée. Les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires, peuvent décider d'effectuer eux-mêmes les travaux d'optimisation de l'infrastructure. Dans ce cas, ils informent les autres copropriétaires et l'opérateur de leurs intentions comme indiqué au présent alinéa. Ces travaux débutent au plus tard dans les six mois qui suivent la réception de leur envoi recommandé.

À peine de déchéance, les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent, dans les deux mois qui suivent la réception de cet envoi recommandé, former opposition contre les travaux envisagés via envoi recommandé à l'expéditeur, et ce sur la base d'un intérêt légitime. Il y a un intérêt légitime dans les situations suivantes :

- il existe déjà une telle infrastructure dans les parties communes concernées de l'immeuble, ou ;
- l'infrastructure ou les travaux de réalisation de celle-ci provoquent d'importants dommages relatifs à l'apparence de l'immeuble ou des parties communes, à l'usage des parties communes à l'hygiène ou à leur sécurité, ou ;
- aucune optimisation de l'infrastructure ne résulte des travaux envisagés ou les travaux envisagés alourdissent la charge financière des autres copropriétaires ou utilisateurs.


Celui qui installe cette infrastructure, l'entretient ou procède à sa réfection s'engage à exécuter les travaux de la manière qui engendre le moins de nuisances possible pour les occupants et, pour ce faire, à se concerter de bonne foi avec les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, avec lui. Les copropriétaires, les occupants ou, s'il y a un syndic, ce dernier peuvent à tout moment suivre les travaux et demander des informations à leur

sujet au copropriétaire ou à l'opérateur de service d'utilité publique concerné.

Types de réparations et travaux

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories : réparations et travaux urgents, réparations et travaux indispensables, mais non urgents, et les réparations et travaux non indispensables.

– Réparations et travaux urgents



Le syndic à pleins pouvoirs pour décider seul d'exécuter les travaux ayant un caractère urgent, (telles que : toiture, gouttières, décharges, canalisations communes des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage) sans devoir en demander l'autorisation de l'assemblée générale. Toutefois, s'il demande l'autorisation de l'assemblée générale, celle-ci statue à la majorité absolue des voix.


– Réparations et travaux indispensables, mais non urgents

Les travaux d'administration provisoire sont décidés par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix ou par le syndic seul ; s'il s'agit d'actes dépassant l'administration provisoire, seule l'assemblée générale peut les décider à la majorité qualifiée des deux tiers des voix.

– Réparations et travaux indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration

- S'agissant de travaux dépassant l'administration provisoire, en ce compris ceux modifiant le système de chauffage, ils ne pourront être décidés que par l'assemblée générale à majorité des deux tiers des voix ;
- Sauf si l'assemblée générale décide en même temps d'une autre répartition de charges : dans ce cas, la décision dans son ensemble, en ce compris celle des travaux, devra être adoptée à la majorité des quatre cinquièmes des voix car elle modifie en fait la répartition des charges.


Article 8 - TRAVAUX ET MODIFICATIONS AUX PARTIES PRIVATIVES



Il est interdit d'effectuer dans les parties privatives aucune modification ou aucun travail qui pourrait nuire aux autres propriétaires ou restreindre les droits de ceux-

ci, spécialement tout travail qui pourrait, ne fut-ce que d'une façon minime compromettre la solidité de l'immeuble, changer son caractère architectural ou simplement son aspect extérieur ;

Article 9 - MODIFICATION (parties communes et privatives) AU STYLE ET DE L'HARMONIE DE L'ENSEMBLE

- 
- Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même en ce qui concerne les choses privées, ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale, prise à la majorité légale des voix :
 - majorité des deux tiers des voix, s'il s'agit de travaux effectués aux parties communes ;
 - majorité absolue des voix, s'il s'agit de travaux à effectuer par les copropriétaires aux parties privatives ;
 - majorité des deux tiers des voix, s'il s'agit de travaux à effectuer par l'association des copropriétaires à des parties privatives, suite à une communautarisation de ces travaux privatifs ou de travaux aux parties privatives qui doivent être considérées comme communes pour une question d'harmonie.

Il en est ainsi pour ce qui concerne la disposition, la forme ou la peinture de la porte d'entrée de l'appartement, des châssis, fenêtres ou balcons ainsi que de leurs volets, persiennes et garde-corps



Cas particulier des châssis

Il résulte des décisions d'AG des 16.5.1995, 31.5.1996 et 21.5.2008 que les copropriétaires qui veulent remplacer leur châssis privatifs doivent suivre le modèle, la subdivision (dont 4 subdivisions pour la grande fenêtre) de l'appartement au 7^{ème} étage


Le matériau pourra être en aluminium ou en PVC, à condition que l'on ne voit pas de différence à l'œil nu)

Les épaisseurs des profilés devront être au plus rapprochant de celles en place à l'appartement du 7^{ème} étage



Article 10 : COMMUNAUTARISATION DE TRAVAUX AUX PARTIES PRIVATIVES

Chaque copropriétaire décide seul des travaux qu'il effectue à ses parties privatives sous réserve et dans les limites exposées dans le règlement général de copropriété



des voix de communautariser la réalisation de ces travaux. Ainsi, l'assemblée générale décide à la majorité des deux tiers moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires. Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires

ARTICLE 11 : ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES

ENTRETIEN

Article 35

- Les travaux de peinture aux façades, y compris les châssis, garde-corps, volets ou persiennes, seront effectués par les soins du syndic d'après les décisions de l'assemblée générale.
- Aucun propriétaire ne pourra, sans l'assentiment exprès de l'assemblée, prendre l'initiative de faire peindre lui-même, en en supportant les frais, les châssis, volets, persiennes et portes extérieurs de son appartement.
- Les travaux de peinture et de lavage des murs, boiseries et plafonds des parties communes de l'immeuble, seront également effectués par les soins du syndic après décision de l'assemblée générale.



CHAPITRE IV - POLICE INTÉRIEURE DE L'IMMEUBLE

En principe, chaque occupant n'aspire qu'à vivre paisiblement et en bon voisinage.

La vie en communauté exige de chacun le respect de certaines règles.

Il va donc de soi que les propriétaires qui mettent leur bien en location ont l'obligation de communiquer le règlement à leurs locataires.

Ce règlement devra être annexé à la copie du bail afin qu'il soit opposable en cas de contestation.



Comme l'a décidé l'AG du 28.5.1997 au pt 8, il sera consultable au siège du syndic

Article 46

Donc, d'une manière générale, les copropriétaires **et occupants** devront éviter soigneusement tout ce qui est de nature à incommoder les autres occupants de l'immeuble : bruits, odeurs, etc.

Pour arriver à ce résultat, les prescriptions suivantes devront notamment être soigneusement observées :

1° Les bois ou charbons que l'un ou l'autre des copropriétaires utiliserait pour son usage personnel ne pourront être débités ou concassés que dans les caves.

Le transport de ces matières des caves aux appartements ne pourra se faire qu'avant 10 heures du matin et avec toutes les précautions nécessaires pour ne pas salir les corridors et paliers ;

2° Aucun objet quelconque ne pourra jamais être déposé ni accroché dans aucune des parties communes de l'immeuble ;

3° De même aucun travail de ménage tel que battage de tapis ou habits, nettoyage de chaussures, ne pourra être fait dans les parties communes ;

4° Il ne pourra être toléré dans l'immeuble d'autres animaux que les chiens, les chats, et les oiseaux en cage, à l'exclusion des perroquets ;

5° Les propriétaires d'appartement auront soin de ne jamais garnir leurs fenêtres et balcons de plantes ou d'autres objets qui pourraient, par leur chute, causer des dégâts ou des désagréments aux occupants inférieures ;

6° Tous les appartements devront être occupés décemment, c'est-à-dire qu'ils ne pourront servir de maison de passe, d'habitation de toute personne étant notoirement de mauvaise vie ou mœurs ;

Si un propriétaire d'appartement désire mettre sa propriété en location, il devra imposer à son locataire, toutes les obligations résultant du présent règlement

ARTICLE 12 : 1—ACCÈS À L'IMMEUBLE - SÉCURITÉ

- Les occupants sont priés de veiller à ce que les portes d'accès soient toujours soigneusement fermées.
- Chacun est responsable des personnes qu'il introduit dans la résidence.

- Les portes sont munies de poignées. Il convient de s'en servir car il n'est pas possible d'essuyer les vitres continuellement. Les traces de doigts donnent un aspect négligé.
- Les paillasons sont disposés aux endroits de passage pour que l'on s'en serve, et surtout en cas de mauvais temps.
- L'accès de l'immeuble est interdit aux colporteurs et démarcheurs.
- Il ne faut pas laisser entrer des inconnus (AG 20.3.2019)
- La porte d'entrée ne peut être ouverte au moyen de l'ouvre-porte que pour des familiers, des visiteurs ou les fournisseurs de l'occupant.
- L'AG du 17.5.2006 a indiqué qu'un détecteur de fumée devait être placé par chaque propriétaire dans chaque appartement, deux devant être placés quand l'appartement à une superficie de plus de 80 m²

ARTICLE 13 ~~3~~- EMPLOI DE L'ASCENSEUR ET DU MONTE CHARGES

- L'usage de l'ascenseur est soumis à une réglementation très sévère :

Article 42

a/L'usage de l'ascenseur est exclusivement réservé :

1° aux occupants de l'immeuble ;

2° à leurs visiteurs ;

~~3° aux domestiques des précédents, lorsqu'ils accompagnent leurs maîtres ou les enfants de ceux-ci.~~ **à leur personnel**

L'usage de l'ascenseur est interdit aux enfants non accompagnés d'un adulte ;

Article 44

b/Pour l'usage tant de l'ascenseur que du monte-charge des instructions seront affichées sur chaque porte d'accès.

Ses instructions indiqueront notamment la charge maximum que peuvent supporter les appareils, les précautions à prendre pour le bon fonctionnement, etc...

Le nombre de personnes admises dans l'ascenseur est affiché dans la cabine et doit être strictement respecté ;

c/ Le transport au moyen de l'ascenseur d'objets très lourds et de grandes dimensions ne peut se faire qu'au moyen d'un monte-charges extérieur ;

Article 43

Les bagages et colis de toute nature ne pourront jamais être transportés que par le monte-charge particulier ou par l'escalier et dans aucun cas par l'ascenseur, réservé aux personnes.

d/Les portes de l'ascenseur ne peuvent jamais être bloquées en position ouverte et l'évacuation doit se faire en un minimum de temps ;

Les occupants doivent en avertir leurs fournisseurs ;

e/L'emploi de l'ascenseur est formellement interdit en cas d'incendie ;

L'occupant qui constate un fonctionnement irrégulier de l'ascenseur est prié d'en aviser d'urgence le syndic.

ARTICLE 14 4. BRUIT

- Le problème du bruit est toujours très délicat.
- Toutefois, en évitant les sources de bruit les plus courantes dans un Immeuble, **il est possible de réduire** on réduit de façon importante leur inconvénient, surtout à partir de 22 H. à savoir :
 - **Ne pas claquer** claquez pas les portes ;
 - **Réduire** Réduisez la puissance de **la** votre TV et de **la** votre radio ;
 - **Éviter** Évitez l'usage des robinets et les bains au milieu de la nuit ;
 - **Ne pas crier** Ne vous interpellez pas à haute voix dans les parties communes (paliers, halls, ..) ;
 - **Ne pas conserver** Ne conservez pas de chaussures aux pieds pour circuler dans les studios ;
 - **Ne pas faire** Ne faites pas de travaux et **ne pas déplacer** ne déplacez pas de meubles et objets lourds durant la soirée ou la nuit ;
 - **Éviter** Évitez les jeux bruyants des enfants ;
 - **Ne pas laisser** Ne laissez pas les chiens seuls dans les studios.
- Un peu de bonne volonté de la part de chacun permet de vivre paisiblement en communauté.



ARTICLE 15 ~~6~~ PROPRIÉTÉ DE L'IMMEUBLE - ORDURES

*IL EST INTERDIT :

- D'exécuter n'importe quel travail ménager (exemple : secouer les tapis) dans les parties communes de l'immeuble ;
- De battre des tapis, de la literie sur les terrasses ou par les fenêtres.
- AG 20.3.2024 : De jeter les immondices par les fenêtres, ces déchets tombant sur la terrasse du rez-de-chaussée

*ORDURES :

-L'AG du 29.5.2000 a décidé que les ordures ménagères continuaient à transiter par le vide-ordures

-Le tri sélectif des ordures est obligatoire, de même que l'utilisation des sacs jaunes et bleus imposés par la ville

Les AG des 19.3.2014 et 20.3.2024 ont rappelé que les sacs devaient être déposés sur le trottoir près de l'entrée d'HAPD et pas sur le parvis, et il faut laisser un passage pour la clientèle du rez-de-chaussée

-Les bouteilles en verre doivent être déposées dans les « bulles » de quartier prévues à cet effet, par les occupants eux-mêmes.

-Chaque occupant reste responsable des ordures recyclables et de l'évacuation des papiers

*RESPECT DU TRAVAIL D'ENTRETIEN DES COMMUNS

Il convient de toute façon que l'occupant veille à ne pas salir les parties communes et à respecter le travail du personnel d'entretien.

*ENCOMBRANTS

Les objets encombrants doivent IMPÉRATIVEMENT être évacués personnellement par leurs propriétaires, particulièrement lors d'un déménagement. La collectivité ne doit pas supporter les frais de leur enlèvement.

ARTICLE 16 . ~~7~~ ANIMAUX DOMESTIQUES

- Il ne pourra être toléré dans l'immeuble que des animaux de petite taille ; les oiseaux en cage étant acceptés à l'exclusion des perroquets.
- Tous ces animaux doivent être dressés de manière à ne pas déranger les voisins.

– Les règles élémentaires de propreté et d'hygiène seront respectées, tant dans les studios que dans les parties communes.

– Les dégâts, dégradations, nuisances que pourraient causer ces animaux seront à la charge exclusive de leur propriétaire, étant entendu au surplus que le syndic a tout pouvoir pour décider d'agir en justice pour obtenir un jugement condamnant le propriétaire de l'animal à éloigner ce dernier de la résidence, le cas échéant sous peine d'une astreinte en cas de non application jugement à intervenir.

– Le propriétaire de l'animal est débiteur des dégâts causés par son animal. Si le propriétaire de l'animal est un occupant non propriétaire, le propriétaire du bien sera débiteur solidaire des sommes dues au titre de réparations des éventuels dégâts causés par l'animal.

ARTICLE 17 ~~8~~ APPAREILS MÉNAGERS

– Tous les appareils doivent être déparasités afin de ne pas créer des perturbations dans les émissions de radio et de TV.

– L'installation d'une antenne parabolique nécessite, impérativement, l'accord préalable de la copropriété ainsi que l'obtention d'un permis de bâtir.

ARTICLE 18 ~~9~~ EMMÉNAGEMENT & DÉMÉNAGEMENT

– Il est interdit d'emménager ou de déménager la nuit, les dimanches et jours fériés et d'utiliser l'ascenseur de la résidence : il faut utiliser un monte charges extérieur


ARTICLE 19 - Baux

~~Article 11~~ Il est interdit de louer son ensemble ou d'en permettre l'occupation à des personnes qui, par leur genre de vie, modifieraient la tenue générale de l'immeuble ou qui refuseraient de se conformer, en tous points, au présent règlement : en conséquence,


*Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers devront contenir l'engagement des locataires d'habiter bourgeoisement l'immeuble avec les soins d'une personne prudente et raisonnable (anciennement « bon père de famille », le tout conformément aux prescriptions du présent règlement de copropriété, de l'acte de base, du règlement d'ordre intérieur et des décisions d'assemblée générale, dont ils reconnaissent avoir pris connaissance.

*Les baux consentis par les propriétaires de biens privés devront contenir une clause spéciale portant que tout acte du preneur qui serait en opposition avec les dispositions des statuts et/ou les décisions de l'assemblée générale et/ou du règlement d'ordre intérieur, entraînera, sans préjudice à tous dommages et intérêts, la déchéance judiciaire possible du bénéfice du bail aux torts du titulaire, et à l'expulsion de celui-ci, suivant le protocole suivant : le syndic avertira le bailleur et le preneur du ou des actes commis par le preneur en violation des statuts et/ou décisions de l'assemblée générale et/ou du règlement d'ordre intérieur, le bailleur ayant l'obligation en vertu de la présente clause de postuler la résiliation du bail aux torts du preneur; si le bailleur ne s'exécute pas, une action pourra être entamée contre le bailleur pour le faire condamner sous astreinte, à ne pas s'exécuter, à diligenter une procédure en résiliation de bail contre le locataire aux torts de ce dernier.

*Les baux devront contenir également la déclaration, par les locataires, qu'ils réunissent les conditions de moralité requises et qu'ils se soumettent, sous la sanction précitée.

 *Les propriétaires - bailleurs auront l'obligation d'aviser préalablement le syndic, de la date d'entrée et du départ de leurs locataires, de lui communiquer les coordonnées du locataire à la signature du bail, le RGC devant être transmis au locataire et signé par lui au même moment (AG 22.7.2020)

*Les bailleurs seront tenus responsables du paiement de toutes sommes quelconques, en ce compris dommages et intérêts, qui pourraient être dues à l'association des copropriétaires par leurs locataires, tout visiteur des bailleurs ou des locataires, tout membre de personnel au service des bailleurs ou des locataires.

 *Ces clauses s'appliquent également à toute occupation autre que dans le cadre d'un bail consenti par un propriétaire ou un usufruitier

*Tous pouvoirs sont ici donnés au syndic, pour mettre, le cas échéant, cette clause à exécution, de plein droit, sans devoir obtenir une autorisation préalable de l'assemblée générale.

Article 24

~~L'assemblée générale peut aussi, à la simple majorité (la minorité étant liée par la majorité ainsi qu'il est dit à l'article 21 donner mission au syndic de poursuivre devant les autorités administratives ou judiciaires, l'expulsion de toute personne propriétaire, locataire ou occupant à quelque titre que ce soit, qui :~~

- ~~c) après deux avis du syndic, à quinze jours d'intervalle, s'obstinerait à contrevenir aux dispositions de police intérieure de l'immeuble ;~~
- ~~d) contreviendrait aux dispositions d'occupation décente prévus à l'article 46 ci après.~~

CHAPITRE ~~V~~ — III — ADMINISTRATION — ENTRETIEN — OCCUPATION **CHARGES ET RECETTES CONCERNANT LES PARTIES COMMUNES DE** **L'IMMEUBLE : ADMINISTRATION - ENTRETIEN - OCCUPATION**

1. ADMINISTRATION

Article 20-26

L'administration de l'immeuble comprend, à l'exclusion des droits immobiliers faisant l'objet du CHAPITRE 2, tous ce qui a rapport :

- a) l'entretien et à l'usage des parties communes ;
- b) aux réparations urgentes à faire aux parties privatives, lorsque les propriétaires négligent de les faire eux-mêmes et que le défaut de réparation peut entraîner un préjudice pour l'immeuble ;
- c) à la manière dont l'immeuble doit être occupé ;
- d) aux rapports des propriétaires entre eux, concernant leurs droits respectifs d'occupation ;
- e) aux rapports des propriétaires avec des tiers également concernant l'occupation de l'immeuble.

Article 27

— L'administration est confiée à un syndic à nommer par assemblée générale

~~. Le syndic peut être un des propriétaires d'appartements ou un étranger. Il est rémunéré ou non, suivant décision de l'assemblée.~~

~~— Il est nommé pour un terme de cinq ans, mais il peut, en tout temps, être révoqué par l'assemblée générale. Il est toujours rééligible.~~

Article 28

~~— Le syndic une fois nommé, est, pour la durée de ses fonctions, le mandataire de tous les propriétaires, même de ceux qui, lors de son élection, étaient absents ou dissidents.~~

~~Il est chargé de l'administration générale de l'immeuble, de l'entretien de celui-ci, des recettes et dépenses communes, de la tenue des comptes.~~

~~Il a, dans ses attributions, notamment le soin de veiller à ce que l'occupation de l'immeuble soit faite de manière à conserver à celui-ci son caractère d'habitation indiquée en tête des présentes, le soin de veiller à toutes les assurances, la surveillance des ascenseurs, du chauffage, de toutes les canalisations communes, et, en général, la charge d'exécuter ou de faire exécuter toutes les dispositions du présent règlement, ainsi que toutes les décisions de l'assemblée générale. S'il y a lieu, il nomme, révoque et surveille le concierge.~~

Article 29

~~Le syndic doit tenir un registre dans lequel il inscrit ; les noms et adresses des propriétaires, les exploits qui lui seraient signifiés, les réparations qu'il ordonne, celles qui sont exécutées, les remarques auxquelles elles donnent lieu, les avertissements qu'il se croit obligé de donner aux occupants et, en général, tous les faits de nature à avoir une influence quelconque sur la gestion de l'immeuble.~~

~~Il doit tenir, en outre, un livre de recettes et de dépenses et un livre contenant le compte particulier de chaque propriétaire.~~

Article 30

~~L'assemblée générale peut désigner un ou deux contrôleurs, chargés de vérifier la gestion du syndic dans le courant de l'année. Le syndic est obligé de communiquer, sans déplacement, ses registres, pièces et comptes aux contrôleurs, qui peuvent agir conjointement ou séparément.~~

Article 21 31

~~Le syndic aura la gestion d'une caisse destinée à payer toutes les charges et à recevoir toutes les recettes concernant les parties communes de l'immeuble.~~

~~Cette caisse sera alimentée par des versements à faire par les propriétaires, chacun en proportion de sa part dans les parties communes de l'immeuble.~~

~~Le montant et la date de ces versements seront arrêtés par l'assemblée générale.~~

~~Tous les ans, pendant la quinzaine qui précédera l'assemblée ordinaire, le syndic devra tenir ses comptes, avec pièces à l'appui, à la disposition de tous les copropriétaires qui pourront en prendre connaissance, sans déplacement des documents. La communication se fera dans un local de l'immeuble et aux heures à indiquer sur la convocation à l'assemblée générale.~~

– Indépendamment de l'arrêté la **clôture annuelle** des comptes, le syndic devra, six mois après l'assemblée générale ordinaire, remettre un aperçu des comptes à chaque copropriétaire. À l'aide des fonds de la caisse, le syndic paiera ;

a) toutes les dépenses occasionnées par le chauffage ;

b) le salaire **de l'éventuel** concierge, l'éclairage des locaux occupés par ce dernier, sa consommation d'eau, de gaz et d'électricité, ainsi que la location des compteurs nécessaires à cet effet ;

L'AG du 16.5.2007 a décidé en son point 6 de supprimer toute alimentation au gaz au sein de la résidence, tant dans les parties communes que privatives

c) l'achat, l'entretien et la réparation des ustensiles destinés à l'entretien et au nettoyage des parties communes ;

d) l'éclairage de toutes les parties communes ainsi que l'eau nécessaire au nettoyage des mêmes locaux ;

e) l'achat et l'entretien du mobilier commun, des tapis d'escalier, garnitures de fenêtres de la cage d'escalier ;

f) le nettoyage des trottoirs et cours communs et l'entretien du jardin,

g) les primes relatives aux assurances spécialement définies ~~au paragraphe 5~~ ci-après ;

h) les contributions grevant l'immeuble entier et pour lesquelles les administrations compétentes ne feraient pas, elles-mêmes, la ventilation entre les copropriétaires, de même que les contributions affectant spécialement les parties communes de l'immeuble ;

i) la rémunération du syndic, s'il y a droit ;

j) d'une façon générale, toutes dépenses occasionnées par l'un ou l'autre service qui, bien qu'étant mis à la disposition de tous les propriétaires, peut être utilisé plus ou moins fréquemment par l'un ou l'autre ;

k) toutes les réparations, qui suivant leur importance et ainsi qu'il est dit ~~au~~ ~~paragraphe 3~~ ci-après ci-avant, seront décidées par le syndic lui-même ou par l'assemblée des propriétaires.

Remarque :

L'AG du 2.3.1988 a confirmé que

la toiture des locaux du rez-de-chaussée étant une partie commune, le coût des travaux de réparation de cette toiture devait être pris en charge par tous les copropriétaires au prorata de leur quotités définies dans l'acte de base

~~Pour lui permettre de faire face aux dépenses communes, chacun des copropriétaires avancera au syndic une somme représentant approximativement les dépenses courantes d'un trimestre.~~

~~En cas de dépenses exceptionnelles : paiements d'impôts, primes d'assurances, exécution de travaux, etc. le syndic pourra faire appel à une provision supplémentaire.~~

~~Le règlement des frais et dépenses de l'immeuble se fera trimestriellement, au plus tard dans les vingt premiers jours du mois de janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.~~

~~Préalablement le syndic aura présenté ses comptes à chaque propriétaire qui lui remboursera sa part de dépense, de manière à reconstituer l'avance nécessaire.~~

~~Le syndic se fera ouvrir, en sa qualité, un compte dans une banque ou un compte à l'office des chèques postaux.~~

~~Tous les mouvements de fonds s'opéreront au moyen de ce compte.~~


~~Dès que 25 % des quotités de l'immeuble sont prises en possession par les propriétaires, les charges et frais généraux, comme p.ex. le salaire de la concierge, entretien de toutes parties communes, etc., seront à charge de tous les propriétaires en proportion de leurs quotités respectives.~~

~~En ce qui concerne les frais de chauffage le chapitre IV du cahier général des charges est d'application., chacun paie en fonction de la part qu'il possède dans l'immeuble~~

~~Quand un immeuble décrit dans un acte de base est érigé en plusieurs blocs ou parties dont la construction et/ou l'achèvement se fait plus ou moins séparément, à différentes époques, une communauté séparée, sera formée pour chacun de ces blocs et/ou parties jusqu'à la date où 25 % des quotités du dernier bloc partie érigé seront prises en possession.~~

~~Chaque communauté séparée prendra à sa charge les frais d'exploitation du moment que 25 % des quotités érigé seront prises en possession.~~


~~Chaque communauté séparée prendra à sa charge les frais d'exploitation du moment que 25 % des quotités de ce bloc et/ou partie seront prises en possession.~~

- 
- **Article 22-32** Particularités : frais d'éclairage de la cage d'escalier, cas de tous les locaux privatifs du rez-de-chaussée et des sous-sols, et consommation d'eau

*frais d'éclairage de la cage d'escalier

~~Par dérogation à ce qui précède,~~ la part contributive de chacun des propriétaires dans les frais d'éclairage de la cage d'escalier sera déterminée proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.

* cas de tous les locaux privatifs du rez-de-chaussée et des sous-sols



Par dérogation expresse, il est entendu que tous les locaux privatifs du rez-de-chaussée et des sous-sols sont totalement exempts d'une intervention quelconque dans les charges, entretiens, assurances, renouvellements, amortissements, etc. pour tout ce qui concerne les ascenseurs et leurs dépendances directes et indirectes.

* consommation d'eau

-Initialement, la consommation d'eau était répartie sur base des décompteurs

-L'AG du 21.5.2003 a indiqué que la répartition des frais d'eau était effectuée sur base des quotités de l'immeuble car les décompteurs qui existaient antérieurement présentaient de grandes déficiences de fonctionnement due à la forte teneur de l'eau en calcaire

-L'AG du 19.3.2014 a décidé de placer des décompteurs dans chaque appartement (décompteurs placés sur les raccordements privatifs d'eau chaude et d'eau froide), les frais d'eau chaude et d'eau froide étant répartis au prorata des consommations relevées annuellement, en même temps que les calorimètres

Les frais de placement des décompteurs seront imputés à chaque propriétaire suivant le nombre installé sur ses raccordements

Les dépenses nécessaires ultérieurement au maintien en fonctionnement de l'ensemble des décompteurs, y compris le remplacement de tout appareil défectueux seront engagés par le syndic et imputés aux frais généraux d'entretien de l'immeuble , répartis en quotités

-L'AG du 18.3.2015 a décidé que pour 2015 les trimestrialités d'eau étaient réparties sur quotités, tandis que la clôture serait répartie sur la consommation réelle et qu'à partir de 2016, les trimestrialités étaient

réparties au prorata des consommations de l'années antérieures et la clôture sur base de la consommation réelle

-L'AG du 23.3.2016 a décidé de changer les calorimètres par évaporation par des calorimètres électroniques

3. RÉPARATIONS

Article 23 33

– Les réparations, suivant leur importance et leur caractère d'urgence, seront classés en deux trois catégories :

a) Réparations urgentes

Telles que celles à faire aux toitures, gouttières, décharges, canalisations communes des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage ; ces réparations seront faites d'office par le syndic, sans qu'il doive en référer à personne ;

b) Réparations nécessaires mais ne présentant pas d'urgence :

Ces travaux seront effectués sous la direction du syndic, mais après qu'il en aura soumis un devis à l'assemblée générale et que celle-ci l'aura approuvé par simple majorité des voix.

c/—Réparations et travaux non indispensables.

Article 34

— Les copropriétaires devront chaque fois que ce sera nécessaire, autoriser l'accès dans les parties privatives de leur appartement, pour permettre les réparations à faire aux parties communes.

— Il en sera de même pour les réparations à faire aux gaines des cheminées privées qui passeraient par d'autres appartements.

— À moins d'urgence, cet accès ne pourra cependant être exigé pendant la période du 1^{er} juillet au 30 septembre de chaque année.

4. ENTRETIEN

Article 35

— Les travaux de peinture aux façades, y compris les châssis, garde corps, volets ou persiennes, seront effectués par les soins du syndic d'après les décisions de l'assemblée générale.

— ~~Aucun propriétaire ne pourra, sans l'assentiment exprès de l'assemblée, prendre l'initiative de faire peindre lui-même, en en supportant les frais, les châssis, volets, persiennes et portes extérieurs de son appartement.~~

— ~~Les travaux de peinture et de lavage des murs, boiseries et plafonds des parties communes de l'immeuble, seront également effectués par les soins du syndic après décision de l'assemblée générale.~~

ARTICLE 24 41 USAGE DU CHAUFFAGE CENTRAL ET DE LA DISTRIBUTION D'EAU CHAUDE

— Tous les copropriétaires de l'immeuble, sans exception, doivent faire usage du chauffage central et de la distribution d'eau chaude.

— **Un quart des frais** de combustible du chauffage sera à charge des propriétaires d'après leurs quotités respectives, même s'ils ne font pas usage du chauffage.

— **Les trois-quarts** des frais de consommation de combustible du chauffage seront à charge des propriétaires d'après les indications des « répartiteurs de chaleur » ou « compteurs de chaleur » placés sur les radiateurs non pas d'après les surfaces de chauffe réelles de ceux-ci, mais en tenant compte d'un alignement des échelles sur un étage type, qui est le deuxième étage, abstraction faite de l'augmentation des surfaces de chauffe pour les appartements supérieurs et autres, comme le dernier étage, rez-de-chaussée au-dessus des caves et/ ou garages non chauffés, etc. Cette énonciation n'est pas limitative.


— Les garages n'interviendront pas dans les frais et charges du chauffage.

— L'alimentation du chauffage est coupée du 1.6 au 1.9, la production d'eau chaude étant préservée (AG du 20.6.2019)

CHAPITRE VI 5. ASSURANCES


Article 25 36

— L'assurance de toutes les parties communes et privatives de l'immeuble contre l'incendie, les effets de la foudre, les explosions provoquées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des occupants de l'immeuble l'un envers l'autre, de même que les recours éventuels des voisins et autres s'il y a lieu, sera contractée par les soins du syndic à une seule et même compagnie, à savoir pour tous les propriétaires en ce qui concerne les parties communes et pour chacun d'eux en ce qui concerne sa partie privative, le tout d'après les bases à arrêter par l'assemblée générale.

- 
- Les primes seront acquittées par les soins du syndic et réparties entre les propriétaires au prorata de leurs parties indivises.
 - Tout propriétaire est libre de faire majorer, par le syndic, le montant des assurances qui le concernent spécialement, mais il devra supporter seul le supplément de primes pouvant résulter des majorations requises.
 - Dans les mêmes conditions sera prise Une assurance contre les accidents du travail pour l'éventuel concierge et éventuellement pour les hommes de peine et autres agents de service.
 - Le montant de ces diverses assurances sera également déterminé par l'assemblée générale.

Article 26 37

- ~~Si, lors de la vente d'appartements, l'immeuble est assuré contre les risques d'incendie et autres risques par la société Entreprises AMELINCKX, la communauté des propriétaires sera obligée de reprendre pour son compte cette assurance et d'en payer les primes au terme prévu dans les contrats.~~
- Chacun des propriétaires aura droit à une copie des diverses polices le concernant.
- L'AG du 7.6.1990 a décidé que :



*La franchise légale des sinistres concernant les communs et les privatives sera supportée par la communauté, à moins que le sinistre ne résulte d'une négligence ou d'un défaut d'entretien car dans ce cas, la franchise sera prise en charge par la personne concernée

*le coût des sinistres, relatifs aux communs et inférieurs au montant de la franchise légale sera supporté par l'ACP

Article 27 38

- Chacun des propriétaires doit faire assurer personnellement son mobilier et tous objets pouvant lui appartenir et qui se trouveront dans l'immeuble. S'ils exercent une profession comportant des risques spéciaux, ceux-ci devront également être assurés.
- Le syndic devra s'assurer si ces prescriptions sont observées et chacun des propriétaires sera donc tenu de lui communiquer les polices d'assurance, établissant qu'il est en règle à ce point de vue.

- Les propriétaires qui donnent en location leur appartement obligeront les locataires d'assurer leurs risques locatifs.

Article 28 39

- En cas de sinistre, les indemnités allouées du chef de la police générale seront encaissées par le syndic en présence d'un des copropriétaires, désigné à cet effet par une assemblée générale extraordinaire qui déterminera, en même temps, l'usage qui sera fait des fonds en attendant leur utilisation définitive, laquelle sera réglée comme suit :

- L'assemblée générale décide :

- à la majorité des 4/5èmes de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle

~~Si le sinistre est partiel,~~ la reconstruction se fera sous la surveillance du syndic qui payera les travaux à l'aide des indemnités.

Si les indemnités sont insuffisantes pour payer la totalité des travaux, le surplus devra être mis à charge de tous les copropriétaires, au prorata des dégâts matériels immobiliers subis par chacun d'eux, suivant les sommes arrêtées pour ces dégâts avec la compagnie d'assurances, soit par accord amiable, soit par décision de justice, sauf éventuellement, tel recours que de droit.

Si, au contraire, le coût des travaux est inférieur à l'indemnité, la ristourne sera faite à tous les copropriétaires au prorata aussi des dégâts matériels immobiliers subis par eux ;

- de la démolition et de la reconstruction totale de l'immeuble pour des raisons de salubrité ou de sécurité ou de coût excessif par rapport à valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales.

Cette décision est prise au minimum à la majorité des quatre cinquièmes des voix, étant entendu que :

- si l'unanimité n'est pas atteinte, l'ACP doit saisir le juge de paix, dans un délai de 4 mois, à compter de la date à laquelle l'AG a eu lieu. L'action est dirigée contre tous les copropriétaires qui, disposant du droit de vote à l'AG, n'ont pas approuvé la décision.

L'exécution de la décision de l'AG est suspendue jusqu'à la décision judiciaire passée en force de chose jugée, constatant la légalité de la décision de l'AG

Un copropriétaire peut abandonner, contre compensation, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devait prendre en charge dans le coût total des travaux. A défaut d'accord, la compensation est déterminée par le juge en fonction de la valeur vénale actuelle du lot concerné, abstraction faite de la décision de l'assemblée générale

- si la décision est prise à l'unanimité de tous ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale, l'association des copropriétaires ne doit pas saisir le Juge de Paix, comme dit ci-dessus.
- à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, de la démolition et de la reconstruction totales de l'immeuble, lorsqu'elles ne sont pas dues par des raisons de salubrité ou de sécurité ou de coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales.

~~a) Si le sinistre est total, l'indemnité sera consacrée à reconstruire l'immeuble à moins qu'une assemblée générale~~



extraordinaire n'en décide autrement, ainsi qu'il est dit à l'article 23.

Dans ce cas, l'indemnité et le prix de vente du terrain et des ruines seront répartis entre les propriétaires au prorata de leurs parts.

Article 23

~~L'assemblée générale est encore appelée à prendre les décisions relatives à la reconstruction du bâtiment en cas de destruction totale par incendie ou autres causes.~~

~~La reconstruction ne pourra être ordonnée que par la majorité des trois quarts en nombre de tous les propriétaires de l'immeuble et des trois quarts des voix prenant part au vote.~~


~~Le procès verbal sera dressé par acte et il entraînera ipso facto, l'obligation pour les propriétaires qui auront voté contre la reconstruction, de céder leurs propriétés privatives et divises, soit à un, soit à plusieurs, soit à tous les autres propriétaires au choix de ces derniers.~~

~~La cession se fera au prix à convenir et, faute d'accord, au prix à fixer par trois experts à désigner à la requête de la partie la plus diligente, par M. le Président du Tribunal civil du district où l'immeuble est situé.~~

~~L'obligation de cession ci-dessus existera aussi, si elle est constatée de la même manière, en cas de destruction partielle de l'immeuble, si un propriétaire, dont la partie privative a été entièrement détruite se refuse à la rebâtir.~~

~~Le propriétaire dont l'appartement sera grevé d'hypothèque, sera toujours censé voter pour la reconstruction, à moins qu'au moment de l'assemblée générale, il n'apporte, soit la preuve de la radiation des inscriptions hypothécaires, soit l'autorisation de ne pas voter la reconstruction, autorisation à donner, en bonne forme, par ses créanciers hypothécaires.~~

Article 29 40

 – Ainsi qu'il est dit à l'article 24 36, chaque propriétaire aura toujours la faculté de contracter à ses frais une assurance supplémentaire, s'il trouve l'assurance générale insuffisante ou si, ayant fait dans sa propriété privative des travaux qui en ont augmenté la valeur il désire se couvrir pour ce supplément.

- En cas de sinistre, l'indemnité supplémentaire résultant de cette assurance spéciale appartiendra en entier à l'assuré et les dégâts couverts par cette même assurance n'entreront pas en ligne de compte pour le calcul de répartition des autres indemnités.

~~Assurances ch 3 section 2 acte de base~~

En cas de surprime ou de prime complémentaire, suite à une activité commerciale, professionnelle ou à raison du personnel occupé ou pour toutes autres causes propres à un copropriétaire toute surprime ou prime complémentaire sera mise entièrement à charge du copropriétaire source des risques complémentaires.

6. — USAGE DU CHAUFFAGE CENTRAL ET DE LA DISTRIBUTION D'EAU CHAUDE

Article 41

- Tous les copropriétaires de l'immeuble, sans exception, doivent faire usage du chauffage central et de la distribution d'eau chaude.

- ~~Un quart des frais~~ de combustible du chauffage sera à charge des propriétaires d'après leurs quotités respectives, même s'ils ne font pas usage du chauffage.

- ~~Les trois quarts~~ des frais de consommation de combustible du chauffage seront à charge des propriétaires d'après les indications des « répartiteurs de chaleur » ou « compteurs de chaleur » placés sur les radiateurs non pas d'après les surfaces de chauffe réelles de ceux-ci, mais en tenant compte d'un alignement des échelles sur un étage type, qui est le deuxième étage, abstraction faite de l'augmentation des surfaces de chauffe pour les appartements supérieurs et autres, comme le dernier étage, rez-de-chaussée au dessus des caves et/ ou garages non chauffés, etc. Cette énonciation n'est pas limitative.

- Les garages n'interviendront pas dans les frais et charges du chauffage.

USAGE DE L'ASCENSEUR

Article 42

- L'usage de l'ascenseur est exclusivement réservé :

4° aux occupants de l'immeuble ;

5° à leurs visiteurs ;

6° aux domestiques des précédents, lorsqu'ils accompagnent leurs maîtres ou les enfants de ceux-ci.

Article 43

— Les bagages et colis de toute nature ne pourront jamais être transportés que par le monte charge particulier ou par l'escalier et dans aucun cas par l'ascenseur réservé aux personnes.

Article 44

— Pour l'usage tant de l'ascenseur que du monte charge des instructions seront affichées sur chaque porte d'accès.

— Ses instructions indiqueront notamment la charge maximum que peuvent supporter les appareils, les précautions à prendre pour le bon fonctionnement, etc...

CONCIERGE

Article 45

— Le ou la concierge est d'abord engagé(e) par l'entrepreneur pendant le parachèvement de l'immeuble, et sera payé(e) par les Entreprises AMELINCKX jusqu'à la prise de possession d'environ 25 % des appartements. À partir de ce moment, il (elle) est pris(e) en charge par l'ensemble des propriétaires qui sont représentés par leur syndic.

— Le concierge est dès lors sous les ordres du syndic. Il agit en toutes choses d'après les instructions du syndic et il est toujours aux ordres de ce dernier, pour les affaires du service intérieur de l'immeuble.

— Le concierge doit assurer le bon ordre dans l'immeuble. Il doit signaler au syndic, qui en fera mention dans le registre prévu à l'article 29 et qui en fera rapport à l'assemblée générale, les infractions au présent règlement.

— Il doit assurer le nettoyage ordinaire de toutes les parties communes de l'immeuble, du trottoir, des cours et jardins, ainsi que du chauffage central.

— Il pourra, s'il le juge nécessaire, s'adjoindre un aide, mais dont il sera responsable et qu'il devra rémunérer à son gré.

Il doit accepter tous plis et paquets destinés à l'un ou l'autre des propriétaires et les remettre à leur destinataire dans les trois heures. En cas d'absence de l'un ou l'autre des propriétaires il surveille spécialement son appartement et prend immédiatement les mesures nécessaires, s'il constate quoi que ce soit d'anormal.

POLICE INTÉRIEURE DE L'IMMEUBLE

Article 46

D'une manière générale, les copropriétaires devront éviter soigneusement tout ce qui est de nature à incommoder les autres occupants de l'immeuble : bruits, odeurs, etc.

Pour arriver à ce résultat, les prescriptions suivantes devront notamment être soigneusement observées :

7° Les bois ou charbons que l'un ou l'autre des copropriétaires utiliserait pour son usage personnel ne pourront être débités ou concassés que dans les caves. Le transport de ces matières des caves aux appartements ne pourra se faire qu'avant 10 heures du matin et avec toutes les précautions nécessaires pour ne pas salir les corridors et paliers ;

8° Aucun objet quelconque ne pourra jamais être déposé ni accroché dans aucune des parties communes de l'immeuble ;

9° De même aucun travail de ménage tel que battage de tapis ou habits, nettoyage de chaussures, ne pourra être fait dans les parties communes ;

10° Il ne pourra être toléré dans l'immeuble d'autres animaux que les chiens, les chats, et les oiseaux en cage, à l'exclusion des perroquets ;

11° Les propriétaires d'appartement auront soin de ne jamais garnir leurs fenêtres et balcons de plantes ou d'autres objets qui pourraient, par leur chute, causer des dégâts ou des désagréments aux occupants inférieures ;

12° Tous les appartements devront être occupés décemment, c'est à dire qu'ils ne pourront servir de maison de passe, d'habitation de toute personne étant notoirement de mauvaise vie ou mœurs ;

13° Si un propriétaire d'appartement désire mettre sa propriété en location, il devra imposer à son locataire, toutes les obligations résultant du présent règlement.



CHAPITRE VII - PROVISIONS POUR LES FRAIS ET HONORAIRES JUDICIAIRES ET EXTRA-JUDICIAIRES, HONORAIRES ET DEPENS

Article 30

PROVISIONS POUR LES FRAIS ET HONORAIRES JUDICIAIRES ET EXTRA-JUDICIAIRES

Principe

Le copropriétaire, demandeur ou défendeur dans une procédure l'opposant à l'association des copropriétaires, participe aux provisions pour les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires, sans préjudice des décomptes ultérieurs

Exception

Quand on est dans l'hypothèse du vote de la destruction ou de la reconstruction totale de l'immeuble, à la majorité seulement des quatre cinquièmes des voix : dans le cas, l'ACP doit aller devant le Juge de Paix et tous les frais et honoraires judiciaires et extraordinaire de cette action sont toujours à la charge de l'ACP, sans participation des copropriétaires contre qui l'action a été dirigée

HONORAIRES ET DEPENS

- Le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalemt non fondée par le Juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.
- Le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée totalemt fondée par le Juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

- Si la demande est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire demandeur ou défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.
- Dans l'hypothèse du vote de la destruction ou de la reconstruction totale de l'immeuble, à la majorité seulement des quatre cinquièmes des voix, l'ACP doit aller devant le Juge de Paix et par dérogation à l'article 1017 du Code judiciaire, la condamnation aux dépens est toujours prononcée à charge de l'ACP.



CHAPITRE VIII - CESSIONS ENTRE VIFS ET TRANSFERTS POUR CAUSE DE MORT

Article 31

- a) Dans la perspective d'un acte juridique entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot, le Notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le copropriétaire sortant, selon le cas, transmet au copropriétaire entrant, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, les informations et documents suivants, que le syndic lui communique sur simple demande, dans un délai de quinze jours :
- 1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve ;
 - 2° le montant des arriérés éventuels dus par le copropriétaire sortant, en ce compris les frais de récupération judiciaires ou extrajudiciaires ainsi que les frais de transmission des informations requises ;
 - 3° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété ;
 - 4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété et des montants en jeu ;
 - 5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années ;
 - 6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

À défaut de réponse du syndic dans les quinze jours de la demande, le Notaire, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le copropriétaire sortant, selon le cas, avise les parties de la carence de celui-ci.

b) En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété ou de transfert pour cause de mort d'un lot, le Notaire instrumentant demande au syndic de l'association des copropriétaires, par envoi recommandé, de lui transmettre les informations et documents suivants outre, le cas échéant, l'actualisation des informations visées au paragraphe 1^{er} :

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Les documents énumérés ci-dessus au a) sont demandés par le Notaire au syndic de la même manière s'ils ne sont pas encore en la possession du copropriétaire entrant.

Le Notaire transmet ensuite les documents au copropriétaire entrant.

À défaut de réponse du syndic dans les trente jours de la demande, le Notaire avise les parties de la carence de celui-ci.

Sans préjudice de conventions contraires entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées à l'alinéa 1^{er}, 1°, 2°, 3° et 4°. Les charges ordinaires sont supportées par le copropriétaire entrant à partir du jour où il peut jouir des parties communes.

Toutefois, le copropriétaire entrant est tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, si celle-ci a eu lieu entre la conclusion de la convention et la passation de l'acte authentique et s'il disposait d'une procuration pour y assister.

- c) En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot ou de démembrement entre vifs du droit de propriété sur un lot, le Notaire instrumentant informe le syndic, dans les trente jours, de la date de la passation de l'acte authentique, de l'identification du lot concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle, et éventuellement future, des personnes concernées et, le cas échéant, de l'identité du mandataire désigné conformément à l'article 577-6 §1^{er}, alinéa 2 du Code civil (devenu depuis la refonte du Code civil : l'article 3.87 §1^{er}, alinéa 2 du Code civil).

Les frais de transmission des informations requises ci-avant aux points a) à c) sont à charge du copropriétaire sortant.

- En cas de transmission de la propriété d'un lot :

—

- le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il ne pouvait plus jouir des parties communes; le décompte est établi par le syndic ; la quote-part du lot dans le fonds de roulement est remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant ;
- sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association.

Lors de la passation de l'acte authentique, le Notaire instrumentant doit retenir, sur les sommes dues, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires en ce compris les frais de récupération judiciaire et extrajudiciaire des charges, dus par le copropriétaire sortant, ainsi que les frais de transmission des informations requises ci-avant aux points a) à c).

Une somme équivalente à 3 mois de provision de charges sera retenue provisionnellement par le Notaire en vue de la clôture des charges annuelles du cédant



Toutefois, le Notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

Si le copropriétaire sortant conteste ces arriérés ou frais, le Notaire instrumentant en avise le syndic par envoi recommandé dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique.

A défaut de saisie-arrêt conservatoire ou de saisie-arrêt-exécution notifiée dans les 20 jours ouvrables qui suivent la date de l'envoi recommandé visé ci-dessus, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au copropriétaire sortant



CHAPITRE IX – CONTENTIEUX – ACTIONS EN JUSTICE

Article 32 – Actions en justice

- a) L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.

Nonobstant l'article 3.86 § 3 du Code civil, l'association des copropriétaires a le droit d'agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci, ainsi qu'en vue de la modification des quotes-parts dans les parties communes ou de la modification de la répartition des charges.

- b) Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais.

Il décide seul de toutes mesures judiciaires et extrajudiciaires pour récupérer les charges.

- c) Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.
- d) Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.

- e) Si l'équilibre financier de la copropriété est gravement compromis ou si l'association des copropriétaires est dans l'impossibilité d'assurer la conservation de l'immeuble ou sa conformité aux obligations légales, le syndic ou un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent saisir le juge pour faire désigner un ou plusieurs administrateurs provisoires aux frais de l'association des copropriétaires qui, pour les missions attribuées par le juge, se substituent aux organes de l'association des copropriétaires.
- f) Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale si elle lui cause un préjudice personnel.

Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.

- g) Tout copropriétaire peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.
- h) Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes.

Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

- i) Dès qu'il a intenté l'une des actions visées aux points g) et h), et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.
- j) Tout copropriétaire peut demander au juge de rectifier :
 - 1° la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble ;
 - 2° le mode de répartition des charges si celui-ci cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

- k) Lorsqu'une minorité de copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au juge, afin que celui-ci substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.
- l) Les copropriétaires individuels et les opérateurs de service d'utilité publique agréés ont légalement et à titre gratuit le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réfection de câbles, conduites et équipements y associés dans ou sur les parties communes, dans la mesure où ces travaux ont pour but d'optimiser l'infrastructure pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et dans la mesure où les autres copropriétaires individuels ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges financières. Celui qui a installé cette infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes.

À cet effet, le copropriétaire individuel ou l'opérateur envoie au moins deux mois avant le début des travaux à tous les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, à ce dernier, par envoi recommandé mentionnant l'adresse de l'expéditeur, une description des travaux envisagés et un justificatif de l'optimisation de l'infrastructure envisagée. Les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires, peuvent décider d'effectuer eux-mêmes les travaux d'optimisation de l'infrastructure. Dans ce cas, ils informent les autres copropriétaires et l'opérateur de leurs intentions comme indiqué au présent alinéa. Ces travaux débutent au plus tard dans les six mois qui suivent la réception de leur envoi recommandé.

À peine de déchéance, les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent, dans les deux mois qui suivent la réception de cet envoi recommandé, former opposition contre les travaux envisagés via envoi recommandé à l'expéditeur, et ce sur la base d'un intérêt légitime. Il y a un intérêt légitime dans les situations suivantes :

- il existe déjà une telle infrastructure dans les parties communes concernées de l'immeuble, ou ;
- l'infrastructure ou les travaux de réalisation de celle-ci provoquent d'importants dommages relatifs à l'apparence de l'immeuble ou des parties communes, à l'usage des parties communes à l'hygiène ou à leur sécurité, ou ;

- aucune optimisation de l'infrastructure ne résulte des travaux envisagés ou les travaux envisagés alourdissent la charge financière des autres copropriétaires ou utilisateurs.

Celui qui installe cette infrastructure, l'entretient ou procède à sa réfection s'engage à exécuter les travaux de la manière qui engendre le moins de nuisances possible pour les occupants et, pour ce faire, à se concerter de bonne foi avec les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, avec lui. Les copropriétaires, les occupants ou, s'il y a un syndic, ce dernier peuvent à tout moment suivre les travaux et demander des informations à leur sujet au copropriétaire ou à l'opérateur de service d'utilité publique concerné.]

- m) Les parties qui ont signé les statuts initiaux ont le droit, jusqu'au moment de la réception provisoire des parties communes concernées, d'apporter des modifications aux statuts, pour autant que ce soit justifié par des circonstances d'ordre technique ou par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, que cela n'affecte pas les droits des autres copropriétaires sur leur partie privative et que cela n'alourdisse pas les obligations d'un ou plusieurs copropriétaires. Les parties qui ont signé les statuts initiaux supportent les frais liés à cette modification.

Ces parties adressent par envoi recommandé à tous les autres copropriétaires un projet de modification des statuts, au moins deux mois avant la passation de l'acte modificatif, dans lequel les coordonnées du notaire instrumentant sont explicitement indiquées. A peine de déchéance de ses droits, un copropriétaire doit s'opposer à la modification précitée dans les deux mois de la réception de cet envoi par envoi recommandé au notaire concerné et, le cas échéant, agir en justice.

- n) En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le Juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire.
- o) Toute personne occupant, l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut cependant demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Cette action doit être intentée dans les deux mois de la communication qui lui en est faite et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale.

- p) En cas de désaccord entre copropriétaires et ~~gérant~~ syndic au sujet de l'interprétation du règlement de copropriété, le litige sera porté devant l'assemblée générale en degré de conciliation.

Si l'accord survient, procès-verbal en sera dressé

Si le désaccord persiste, le litige sera porté par la partie la plus diligente devant le Juge de Paix compétent.

CHAPITRE V – Imprévu – Désaccord – Conflits

Article 47

~~— Pour ce qui n'est pas prévu au présent règlement, les propriétaires s'en référeront aux usages, sinon à l'avis de l'assemblée générale à laquelle la question sera soumise.~~

Article 48

~~— Tout conflit entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndic sera soumis à l'appréciation de l'assemblée générale des copropriétaires, qui statuera définitivement. Celui qui ne se conformera pas aux décisions de l'assemblée générale sera passible de dommages et intérêts.~~

CHAPITRE X – SOLIDARITÉ POUR LE PAIEMENT DES CHARGES

Article 33

Lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont solidairement tenus au paiement de ces charges. Le syndic communique à toutes les parties concernées lors de l'appel de fonds quelle part sera affectée au fonds de réserve.

Il en sera de même pour tout autre démembrement du droit de propriété ou indivision ou hypothèses constituant un mixte des deux.




CHAPITRE XI – CLAUSES ET SANCTIONS EN CAS DE NON-PAIEMENT DES SOMMES DUES

Article 34

- Tout compte (cela vise toute somme réclamée au titre de provisions ou d'appels ou de charges réelles, dans le cadre du fonds de roulement, fonds de réserve ou d'appels spéciaux) doit se solder dans les quinze jours de l'invitation à payer ;

A défaut d'être réglé dans ce délai, le compte est majoré automatiquement, de plein droit et sans mise en demeure, à l'expiration de l'échéance conventionnelle, de l'intérêt au taux légal + 3% au profit du fonds commun, sans préjudice à l'exigibilité du principal.

- Deux rappels, pouvant valoir mise en demeure, sont adressés au minimum par le syndic.
- Si les sommes dues ne sont pas acquittées dans les huit jours de la ou des mise(s) en demeure, le dossier est porté en contentieux et adressé au conseil de l'association des copropriétaires, qui adresse au débiteur, au minimum, une lettre de mise en demeure, avant de l'assigner devant les juridictions compétentes.
- Le coût :
 - des rappels-mise en demeure, adressés éventuellement par recommandé,
 - et de la mise en contentieux du dossier, par le syndic



sont déterminés, à l'unité, par les conditions financières du contrat de syndic, qui constituent l'annexe de ce dernier et en font donc partie intégrante.

Dans ce cadre, ces intérêts, frais de rappels-mise en demeure et frais de contentieux sont dus par le débiteur et s'ajoute au principal à payer.

Article 31

*Le syndic aura la gestion d'une caisse destinée à payer toutes les charges et à recevoir toutes les recettes concernant les parties communes de l'immeuble.

Cette caisse sera alimentée par des versements à faire par les propriétaires, chacun en proportion de sa part dans les parties communes de l'immeuble.

Le montant et la date de ces versements seront arrêtés par l'assemblée générale.

*Tous les ans, pendant la quinzaine qui précédera l'assemblée ordinaire, le syndic devra tenir ses comptes, avec pièces à l'appui, à la disposition de tous les copropriétaires qui pourront en prendre connaissance, sans déplacement des documents.

La communication se fera dans un local de l'immeuble et aux heures à indiquer sur la convocation à l'assemblée générale.

~~*Indépendamment de l'arrêté annuel des comptes, le syndic devra, six mois après l'assemblée générale ordinaire, remettre un aperçu des comptes à chaque copropriétaire.~~

À l'aide des fonds de la caisse, le syndic paiera ;

- toutes les dépenses occasionnées par le chauffage ;

- le salaire **de l'éventuel** ~~du~~ concierge, l'éclairage des locaux occupés par ce dernier, sa consommation d'eau, de gaz et d'électricité, ainsi que la location des compteurs nécessaires à cet effet ;

- l'achat, l'entretien et la réparation des ustensiles destinés à l'entretien et au nettoyage des parties communes ;

- l'éclairage de toutes les parties communes ainsi que l'eau nécessaire au nettoyage des mêmes locaux ;

- l'achat et l'entretien du mobilier commun, des tapis d'escalier, garnitures de fenêtres de la cage d'escalier ;

- le nettoyage des trottoirs et cours communs et l'entretien du jardin,

- ~~-les primes relatives aux assurances spécialement définies au paragraphe 5 ci-après ;~~



-les contributions grevant l'immeuble entier et pour lesquelles les administrations compétentes ne feraient pas, elles-mêmes, la ventilation entre les copropriétaires, de même que les contributions affectant spécialement les parties communes de l'immeuble ;

-la rémunération du syndic, s'il y a droit ;

-d'une façon générale, toutes dépenses occasionnées par l'un ou l'autre service qui, bien qu'étant mis à la disposition de tous les propriétaires, peut être utilisé plus ou moins fréquemment par l'un ou l'autre ;

-toutes les réparations, qui suivant leur importance ~~et ainsi qu'il est dit au paragraphe 3 ci après,~~ seront décidées par le syndic lui-même ou par l'assemblée des propriétaires.

-L'exercice social débute le 1.1 pour se terminer le 30.12

-Chaque année lors de sa réunion statutaire, l'assemblée générale détermine le montant des provisions trimestrielles qui devront être versées au syndic par chaque propriétaire pour alimenter respectivement le fonds de roulement et le fonds de réserve.

-On entend par « *fonds de roulement* », la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie.

On entend par « *fonds de réserve* », la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

Si en cours d'exercice le fonds de roulement prévu au budget s'avérait insuffisant pour couvrir les dépenses périodiques, le syndic ne pourra puiser dans le fonds de réserve mais devra demander une provision complémentaire aux copropriétaires.

~~Préalablement le syndic aura présenté ses comptes à chaque propriétaire qui lui remboursera sa part de dépense, de manière à reconstituer l'avance nécessaire.~~

Le règlement des ~~avances~~ provisions sur fonds de roulement ~~frais et dépenses de l'immeuble~~ se fera trimestriellement (AG 20.3.2024) , au plus tard dans les ~~vingt~~ quinze premiers jours du mois de janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.

-Pour lui permettre de faire face à un manque de fonds de roulement pour payer des dépenses communes imprévues, chacun des nouveaux copropriétaires avancera au syndic une somme représentant approximativement les dépenses courantes d'un trimestre., qui sera versée dans un fonds permanent

Si cela ne suffit pas, ~~En cas de dépenses exceptionnelles~~ en cas de paiements à faire d'impôts, primes d'assurances, exécution de travaux, etc. le syndic pourra faire appel à une provision supplémentaire, après décision d'AG.

-Les appels sur fonds de roulement devront être réglés dans les 15 jours de l'appel à paiement

-Le syndic se fera ouvrir, en sa qualité, un compte dans une banque ~~ou un compte à l'office des chèques postaux~~ au nom de l'ACP, pour le fonds de roulement et un, pour le fonds de réserve

-Tous les mouvements de fonds s'opéreront au moyen de ces comptes.

-Le copropriétaire défaillant pourra être assigné par le syndic, au nom de l'assemblée des copropriétaires.

-Durant la carence du défaillant, si nécessaire, après décision d'AG, les autres copropriétaires seront tenus de fournir chacun en proportion de ses droits dans l'ensemble des parties communes, la part du défaillant pour le bon fonctionnement des services communs et l'entretien de l'immeuble.

-Si l'appartement du défaillant est loué à bail, le syndic sera en droit d'en toucher les loyers lui-même, à concurrence des sommes dues.

Le syndic a, à cet effet et de plein droit, entière délégation et il délivrera valablement quittance des sommes reçues.

Le locataire ne pourra se soustraire à ce règlement et sera tenu valablement libéré vis-à-vis de son bailleur, des sommes quittancées par le syndic.

CHAPITRE XI– DIVERS

Article 35

Est réputée non écrite toute clause qui limite le droit du copropriétaire de confier la gestion de son lot à la personne de son choix.

CHAPITRE V – Imprévu – Désaccord – Conflits

Article 47

~~— Pour ce qui n'est pas prévu au présent règlement, les propriétaires s'en référeront aux usages, sinon à l'avis de l'assemblée générale à laquelle la question sera soumise.~~

Article 48

~~— Tout conflit entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndic sera soumis à l'appréciation de l'assemblée générale des copropriétaires, qui statuera définitivement. Celui qui ne se conformera pas aux décisions de l'assemblée générale sera passible de dommages et intérêts.~~

CHAPITRE VI

Article 49

~~1) Par dérogation à l'article 27 du présent règlement il est stipulé que l'administration de l'immeuble sera confiée à la société Entreprises AMELINCKX et/ou à la personne ou société à indiquer par les Entreprises AMELINCKX, et cela pendant un terme de dix ans prenant cours depuis l'achèvement complet de l'immeuble.~~

~~Cette administration comprend entre autres toutes les attributions qui en vertu du règlement de copropriété ressortent des fonctions du syndic.~~

~~Ainsi chaque propriétaire sera tenu pendant ce terme de dix ans de fournir aux Entreprises AMELINCKX et/ou à la personne ou société indiquée par elle, sa part contributive dans les frais et charges communes, y compris la rémunération normale pour l'exécution de l'administration.~~

~~L'assemblée générale des propriétaires pourra déléguer un ou deux commissaires, chargés de la vérification de toutes pièces, comptes, balances, etc., concernant ladite gestion de l'immeuble.~~

~~2) Le ou les propriétaires des appartements et autres parties privatives seront avisés un mois à l'avance de la date d'achèvement provisoire de leurs appartements. Dès que cet avis aura été envoyé à un nombre de propriétaires représentant 25 % des quotités de l'immeuble, cette date sera ferme et obligatoire pour tous les propriétaires pour déterminer le régime de~~

~~copropriétaire et constituera le point de départ de l'obligation des copropriétaires concernant les charges communes.~~

~~La personne ou la société chargée de l'administration de l'immeuble pourra à son gré fixer les conditions et la mise en fonctionnement des services communs.~~

~~Ainsi accepté, lu et approuvé à _____ le~~

~~Règlement d'ordre intérieur à part~~
~~De la Résidence Forgeur~~
~~rue forgeur 24 – 4000 Liège~~

Principes de base pour le respect de l'ordre intérieur

~~En principe, chaque occupant n'aspire qu'à vivre paisiblement et en bon voisinage. La vie en communauté exige de chacun le respect de certaines règles.~~

~~Il va donc de soi que les propriétaires qui mettent leur bien en location ont l'obligation de communiquer le règlement à leurs locataires. Ce règlement devra être annexé à la copie du bail afin qu'il soit opposable en cas de contestation.~~

1. ACCÈS À L'IMMEUBLE

~~— Les occupants sont priés de veiller à ce que les portes d'accès soient toujours soigneusement fermées.~~

SÉCURITÉ

~~— Chacun est responsable des personnes qu'il introduit dans la résidence.~~

~~— Les portes sont munies de poignées. Il convient de s'en servir car il n'est pas possible d'essuyer les vitres continuellement. Les traces de doigts donnent un aspect négligé.~~

~~— Les paillassons sont disposés aux endroits de passage pour que l'on s'en serve, et surtout en cas de mauvais temps.~~

~~— L'accès de l'immeuble est interdit aux colporteurs et démarcheurs.~~

~~— La porte d'entrée ne peut être ouverte au moyen de l'ouvre porte que pour des familiers, des visiteurs ou les fournisseurs de l'occupant.~~

2. OCCUPATION DES APPARTEMENTS

~~— Tous les appartements doivent être occupés, décemment, c'est à dire qu'ils ne pourront pas servir de maison de passe, ni d'habitation à toute personne étant notoirement de mauvaises vie et mœurs.~~

3. EMPLOI DE L'ASCENSEUR

~~— L'usage de l'ascenseur est soumis à une réglementation très sévère :~~

~~a) L'usage de l'ascenseur est interdit aux enfants non accompagnés d'un adulte ;~~

~~b) Le nombre de personnes admises dans l'ascenseur est affiché dans la cabine et doit être strictement respecté ;~~

~~c) Le transport au moyen de l'ascenseur d'objets très lourds et de grandes dimensions ne peut se faire qu'au moyen d'un monte charges extérieur ;~~

- d) ~~Les portes de l'ascenseur ne peuvent jamais être bloquées en position ouverte et l'évacuation doit se faire en un minimum de temps ;~~
- e) ~~Les occupants doivent en avertir leurs fournisseurs ;~~
- f) ~~L'emploi de l'ascenseur est formellement interdit en cas d'incendie ;~~
- g) ~~L'occupant qui constate un fonctionnement irrégulier de l'ascenseur est prié d'en aviser d'urgence le syndic.~~

4. BRUIT

- ~~Le problème du bruit est toujours très délicat.~~
- ~~Toutefois, en évitant les sources de bruit les plus courantes dans un Immeuble, il est possible de réduire on réduit de façon importante leur inconvénient, surtout à partir de 22 H. à savoir :~~
 - ~~e pas claquer~~ ~~claquez pas les portes ;~~
 - ~~Réduire~~ Réduisez la puissance de ~~la~~ votre TV et de ~~la~~ votre radio ;
 - ~~Éviter~~ Évitez l'usage des robinets et les bains au milieu de la nuit ;
 - ~~Ne pas crier~~ Ne vous interpellez pas à haute voix dans les parties communes (paliers, halls, ...) ;
 - ~~Ne pas conserver~~ Ne conservez pas de chaussures aux pieds pour circuler dans les studios ;
 - ~~Ne pas faire~~ Ne faites pas de travaux et ~~ne pas déplacer~~ ne déplacez pas de meubles et objets lourds durant la soirée ou la nuit ;
 - ~~Éviter~~ Évitez les jeux bruyants des enfants ;
 - ~~Ne pas laisser~~ Ne laissez pas les chiens seuls dans les studios.
- ~~Un peu de bonne volonté de la part de chacun permet de vivre paisiblement en communauté.~~

5. ASPECT DE L'IMMEUBLE

- ~~Afin de respecter l'aspect soigné de l'immeuble, il convient de :~~
 - ~~Ne pas entreposer des sacs poubelles sur les terrasses autant pour l'aspect esthétique que pour les inconvénients d'odeurs, de mouches et autres vermines ;~~

- ~~Ne pas exposer des vêtements, du linge, des draps et des couvertures, des cartons, FRIGOLITE, etc. devant les fenêtres ouvertes ou sur les terrasses ;~~
- ~~Ne pas exposer des vêtements ou des essuies (par ex. dans les cuisines), de telle façon qu'ils soient visibles de la rue ;~~
- ~~Jouets, journaux et périodiques ne peuvent pas être empilés sur les tablettes des fenêtres ;~~
- ~~Sur les sonnettes, boîtes aux lettres et dans les cages d'escalier, **il sera mentionné** on ne peut mentionner les noms qu'au moyen de plaquettes dûment agréées par le syndic et le Conseil de **copropriété** gérance ;~~
- ~~Chaque occupant veillera à l'entretien des vitres et fera remplacer immédiatement les carreaux fêlés ou cassés ;~~
- ~~Les parties communes, en particulier les entrées, escaliers, paliers doivent être, en tout temps, libres de tout objet.~~

6. PROPRETÉ DE L'IMMEUBLE

IL EST INTERDIT :

- ~~D'exécuter n'importe quel travail ménager (exemple : secouer les tapis) dans les parties communes de l'immeuble ;~~
- ~~De battre des tapis, de la literie sur les terrasses ou par les fenêtres.~~
- ~~**LE TRI SÉLECTIF DES ORDURES EST OBLIGATOIRE, DE MÊME QUE L'UTILISATION DES SACS JAUNES ET BLEUS IMPOSES PAR LA VILLE**~~
- ~~Les bouteilles en verre doivent être déposées dans les « bulles » de quartier prévues à cet effet, par les occupants eux-mêmes.~~
- ~~Il convient de toute façon que l'occupant veille à ne pas salir les parties communes et à respecter le travail du personnel d'entretien.~~
- ~~Les objets encombrants doivent **IMPÉRATIVEMENT** être évacués personnellement par leurs propriétaires, particulièrement lors d'un déménagement. La collectivité ne doit pas supporter les frais de leur enlèvement.~~

7. ANIMAUX DOMESTIQUES

- ~~Il ne pourra être toléré dans l'immeuble des animaux de petite taille ; les oiseaux en cage étant acceptés à l'exclusion des perroquets. Tous ces animaux doivent~~

~~être dressés de manière à ne pas déranger les voisins. Les règles élémentaires de propreté et d'hygiène seront respectées, tant dans les studios que dans les parties communes.~~

8. APPAREILS MÉNAGERS

~~— Tous les appareils doivent être déparasités afin de ne pas créer des perturbations dans les émissions de radio et de TV.~~

~~— L'installation d'une antenne parabolique nécessite, impérativement, l'accord préalable de la copropriété ainsi que l'obtention d'un permis de bâtir.~~

9. EMMÉNAGEMENT & DÉMÉNAGEMENT

~~— Interdiction d'emménager ou de déménager la nuit, les dimanches et jours fériés et d'utiliser l'ascenseur de la résidence.~~

**~~Cahier général des charges régissant le contrat
d'entreprise des entreprises AMELINCKX~~**

~~De la Résidence Forgeur~~

~~rue forgeur 24 - 4000 Liège~~

CHAPITRE PREMIER – Exposé

- ~~Ce contrat d'entreprise est basé sur les plans et sur les détails des fournitures de matériaux ; il est régi au point de vue juridique, par les dispositions contractuelles contenues dans le cahier des charges.~~
- ~~Le contrat d'entreprise, ou marché, est régi par les dispositions du Code civil, spéciales à ce genre de contrat.~~
- ~~L'entrepreneur doit :~~
 - a) ~~se conformer exactement aux plans et cahier des charges, observer les règles de l'art et s'inspirer des usages des lieux, pour tout ce qui n'a pas été prévu au contrat ;~~
 - b) ~~terminer les travaux dans le délai convenu ;~~
 - c) ~~répondre de la perte ou de la détérioration de la chose, avant et après la livraison, dans la mesure déterminée par le contrat et par la loi.~~
- ~~Le Maître de l'ouvrage doit, de son côté :~~
 - a) ~~mettre le terrain à la disposition des Entreprises AMELINCKX S.A., en temps convenu, pour l'exécution des travaux de construction ;~~
 - b) ~~payer le prix ;~~
 - c) ~~recevoir les travaux.~~

CHAPITRE II – Nature du contrat d'entreprise – Modifications

- ~~Le contrat de l'entreprise est fait sur base de la NOUVELLE FORMULE « PRIX D'ACHAT = PRIX DE LIVRAISON » :~~

~~Tout compris : frais de Notaire, enregistrement, taxes de facture, taxe de bâtisse, tous les raccordements d'utilité publique, aménagement zone verte et voiries.~~
- ~~Pas d'indexation de salaires et matériaux, sauf si les hausses dépassaient 10 % (à justifier par des pièces officielles). Dans ce cas les hausses dépassant les 10 % seraient à charge des acquéreurs, les 10 premiers % étant à charge des Entreprises AMELINCKX S.A.~~
- ~~L'ensemble de ces charges est basé sur les taux légaux en vigueur à ce jour, toute majoration légale ainsi que toutes nouvelles taxes étant à supporter par l'acquéreur.~~

- ~~— De même en cas de modification au mode de taxation, le prix forfaitaire sera majoré ou diminué dans la proportion de la majoration ou de la diminution de la nouvelle taxe par rapport à l'ancienne.~~
- ~~— Quand aucune instruction n'est donnée par le Maître de l'ouvrage, les travaux sont toujours exactement exécutés suivant le programme standard.~~
- ~~— L'ordre d'exécuter des modifications devra toujours être envoyé à l'entrepreneur au moins vingt jours avant la date prévue pour l'exécution du travail, afin qu'il puisse prendre ses dispositions en conséquence.~~
- ~~— Si le Maître de l'ouvrage voulait encore faire des modifications, avec un préavis moindre que les vingt jours prévus, il lui sera donné satisfaction dans la mesure du possible.~~
- ~~— Les modifications devront être réglées au comptant par le Maître de l'ouvrage, sous peine d'arrêt des travaux.~~
- ~~— Les modifications ne sont couvertes ni par la garantie, ni par la responsabilité du constructeur.~~
- ~~— Le maître de l'ouvrage accepte dès à présent que tous travaux supplémentaires, exécutés sous son « de visu » soient payés par lui, avec ou sans demande écrite. Le fait seul que l'exécution se fait à sa vue ou qu'il l'accepte implique automatiquement le paiement intégral.~~
- ~~— Le Maître de l'ouvrage peut, d'accord avec l'entrepreneur, supprimer certaines fournitures ou achèvements prévus au cahier des charges. Il en avertira par écrit le constructeur en temps opportun. Dans ce cas, une note de crédit pro forma lui sera adressée. Il est bien entendu que ces suppressions ne peuvent dépasser 2 % (deux) de la valeur de l'entreprise.~~
- ~~— Les modifications en plus ou en moins seront décomptées aux barèmes des prix de la Chambre syndicale des Entrepreneurs du chef-lieu de construction.~~

CHAPITRE III – Objet et base du contrat

- ~~— L'objet du contrat est la construction d'une propriété pour compte du Maître de l'ouvrage. Il est basé sur :~~
 - ~~1^o Les plans admis par le Maître de l'ouvrage.~~
 - ~~— Il est convenu que l'entrepreneur ou l'architecte peut, en cours de construction, apporter aux plans les modifications nécessaires pour~~

~~assurer un travail conforme aux règles de l'art ou pour améliorer la construction.~~

~~— Les cotes figurant aux plans ne sont données qu'à titre de renseignements ; une tolérance de quatre pour cent est admise comme différence entre les plans et l'exécution, sans indemnité.~~

~~— Si la différence est supérieure, elle ne pourra jamais servir de base à une action en résiliation, même si elle dépassait dix pour cent en côté ou en surface, mais elle servirait de base à une indemnité proportionnelle à la différence de surface bâtie entre les quatre pour cent tolérés et la situation révélée par l'exécution, en tenant compte de la surface totale bâtie et de la surface réelle à l'exécution et ayant pour base le prix de revient total.~~

~~— L'indemnité serait donc calculée par une simple règle de trois.~~

~~2° La description des travaux, en qualité et ordonnance, tels que ces matériaux et ordonnance sont renseignés à la description annexée.~~

~~— L'entrepreneur pourra, néanmoins, remplacer certains matériaux par des matériaux similaires, mais à la condition expresse que la qualité des matériaux employés par lui en remplacement de ceux prévus, ne soit pas inférieure à celle des matériaux prévus.~~

~~3° Les dispositions du présent cahier des charges~~

~~— Jusqu'au jour auquel l'acte notarié de base sera passé, Entreprises AMELINCKX S.A. seule se réserve le droit de résilier cette convention, mais ce seulement au cas où la situation internationale et politique rend l'exécution des travaux difficile par pénurie de matériaux, de main-d'œuvre et/ou autres circonstances.~~

CHAPITRE IV — Obligations du maître de l'ouvrage

MISE EN ROUTE U CHAUFFAGE CENTRAL

~~— Quand l'immeuble est à peu près terminé sans peintures et que cette achèvement, grosso modo, a lieu en période d'automne, hiver ou printemps, le chauffage central sera mis en route et maintenu jusqu'à l'achèvement et/ou prise de possession, à allure modérée, afin de sécher suffisamment les locaux.~~

- ~~— Ces frais de chauffage directs et indirects seront déboursés par les Entreprises AMELINCKX, mais portés en charge aux propriétaires, par le canal du Syndic, chacun payant seulement d'après la part qu'il possède dans l'immeuble.~~
- ~~— Le Maître de l'ouvrage devra :~~
 - ~~1^o mettre sa propriété à la libre disposition de l'entrepreneur et de ses sous-traitants éventuels, prêter son concours chaque fois qu'il en sera requis, même par simple lettre.~~
 - ~~2^o payer strictement le montant convenu pour l'entreprise, aux époques prévues à la convention.~~
- ~~— C'est pourquoi le Maître de l'ouvrage ne peut, sous aucun prétexte, ni pour aucun motif, si plausible qu'il puisse paraître, retarder un paiement à faire. Il fera le paiement mais sous réserve de ses droits, s'il le juge nécessaire.~~
- ~~— En cas de retard de paiement il est convenu expressément dès à présent, que l'intérêt courra de plein droit au profit de l'entrepreneur, au taux d'un pourcent par mois, tout mois commencé étant compté pour un mois entier, net d'impôts, depuis l'exigibilité jusqu'au règlement.~~
- ~~— De plus, après une mise en demeure par exploit d'huissier restée infructueuse durant huit jours francs, toutes les sommes dues par le contrat d'entreprise deviendront immédiatement exigibles et productives d'intérêt au taux d'un pourcent par mois, depuis l'exigibilité jusqu'au paiement, indépendamment de tous frais de poursuites généralement quelconques.~~
- ~~— En cas de défaut de paiement de l'un des versements prévus au contrat d'entreprise, le constructeur pourra arrêter immédiatement les travaux relatifs à l'appartement et poursuivre par toute voie de droits le paiement de l'arriéré. Si, par suite de cet arrêt des travaux, le coût de l'appartement revenait plus cher au constructeur, le Maître de l'ouvrage sera tenu responsable de la différence ainsi survenue de par sa carence.~~
- ~~— Dans aucun cas, le Maître de l'ouvrage ne pourra prendre possession avant d'avoir opéré tous les versements prévus, ni céder des droits de jouissance ou tous autres (location, usufruit, vente, etc.).~~
- ~~— Les demandes de paiement seront faites par l'entrepreneur, au moins huit jours avant la date prévue pour l'exigibilité.~~

- ~~— Comme généralement les paiements sont stipulés suivant l'arrivée à un stade d'achèvement, ce qui est une question de fait, il suffira d'un certificat de l'architecte de l'immeuble, attestant l'arrivée des travaux au stade prévu, pour régler définitivement cette question de fait.~~
- ~~— Tous paiements à l'entrepreneur devront être faits en bonnes espèces ayant cours légal, en mains et en la demeure de l'entrepreneur ou par versement à son compte chèques postaux ou à son compte en banque ; dans ces deux derniers cas, le reçu de la poste ou le reçu de la banque vaudra quittance pour le Maître de l'ouvrage.~~
- ~~— En cas de retard de paiement, le délai d'achèvement sera retardé d'un délai proportionnel, c'est à dire d'un nombre de jours égal à celui du retard apporté dans le paiement.~~
- ~~— S'il y a plusieurs Maîtres de l'ouvrage ayant passé commande pour le présent contrat d'appartement ceux ci sont solidairement tenus, ainsi que leurs héritiers et successeurs à tous titres.~~
- ~~— Le Maître de l'ouvrage ne pourra, durant le cours des travaux et jusqu'au paiement intégral, céder ses droits sans l'autorisation de l'entrepreneur ; en cas d'agrément de la cession, le cédant sera tenu solidairement avec son cessionnaire.~~
- ~~— Si le Maître de l'ouvrage désirait, durant le cours des travaux et jusqu'au paiement total, hypothéquer son bien ou le donner en gage, il pourra le faire, mais à la condition expresse que la totalité des fonds provenant de l'emprunt soit destinée exclusivement au règlement des sommes dues à l'entrepreneur.~~
- ~~— Dans ce cas, l'entrepreneur devra être prévenu et mis au courant des conditions des lesquelles le bailleur de fonds mettra les fonds empruntés à la disposition de l'emprunteur.~~
- ~~— Le Maître de l'ouvrage, par le fait de contracter un emprunt, s'oblige, sous peine de dommages intérêts, à donner délégation à l'entrepreneur sur le montant des fonds à provenir de l'emprunt, afin que l'entrepreneur puisse, sur sa simple quittance et sur la production du contrat intervenu entre le Maître de l'ouvrage, et lui, toucher directement de l'organisme bailleur de fonds, toutes sommes exigibles sur sa simple quittance ; ne pas agir de la sorte constituant pour le Maître de l'ouvrage, ce reconnu par lui, un abus de confiance aux termes mêmes du Code pénal.~~

- ~~— Si l'entrepreneur avait pris inscription pour le montant du contrat d'entreprise, il consentirait, soit à céder son rang d'inscription au bailleur de fonds, soit à ne prendre inscription qu'en second rang, après l'inscription prise au profit du bailleur de fonds.~~

~~3° Réceptionner les travaux~~

- ~~— Il est convenu dès à présent, par le Maître de l'ouvrage que l'agrément de visu et la qualité sont définitives pour tous travaux et matériaux, que le Maître de l'ouvrage a vu exécuter, soit à une ou plusieurs reprises, à moins de protestations écrites et recommandées envoyées au plus tard 20 jours après l'arrivée des matériaux et exécution des travaux. La réception provisoire à l'achèvement des travaux devient, de commun accord, une réception « quantitative », c'est à dire pour constater si tous les matériaux et travaux désignés dans le cahier des charges et plans ont été fournis et exécutés.~~
- ~~— Il est expressément entendu par l'entrepreneur que tout défaut quelconque non visible, c'est à dire vices cachés, restent sous sa pleine et entière responsabilité, tant dans les parties privatives que dans les parties communes.~~
- ~~— À moins de stipulation expresse et manuscrite, le Maître de l'ouvrage ou son délégué déclare suivre d'une façon assez régulière la marche de tous les travaux.~~
- ~~— Si le Maître de l'ouvrage ne procédait pas à la réception, l'entrepreneur pourrait faire nommer un expert, par requête adressée à Monsieur le Président du Tribunal civil du lieu où l'immeuble est construit, lequel expert procéderait à ladite réception.~~
- ~~— Pour les parties communes de l'immeuble, il est convenu dès à présent que l'agrément de visu et la qualité sont définitives dans les mêmes conditions que décrites ci devant pour les parties privatives, à moins de protestations écrites et recommandées envoyées par des propriétaires représentant au moins 25 % des quotités, au plus tard 20 jours après l'arrivée des matériaux et l'exécution des travaux.~~
- ~~— La réception provisoire aura lieu dès que les travaux seront achevés.~~
- ~~— Il sera procédé à l'examen des travaux ; un état sera dressé en double exemplaire, dont l'un sera remis à l'entrepreneur et l'autre à la personne intéressée.~~

- ~~— Il sera remis au Maître de l'ouvrage autant de bons qu'il aura été constaté qu'il y a de menus travaux restant à exécuter par des corps de métier différents ; ces bons seront signés par l'entrepreneur ou par son fondé de pouvoirs.~~
- ~~— L'entrepreneur fera ensuite exécuter les travaux prévus aux bons ; le Maître de l'ouvrage sera tenu de remettre ces bons avec sa signature, pour décharge, au fur et à mesure de l'exécution des travaux, aux ouvriers exécutant les travaux.~~
- ~~— Si le Maître de l'ouvrage refusait de signer les procès verbaux ou de remettre ces bons, il ne pourrait prendre possession.~~
- ~~— Lorsque tous les bons seront rentrés chez l'entrepreneur, munis de la décharge, la réception sera acquise, sous réserve des garanties et responsabilités auxquelles s'oblige l'entrepreneur, ainsi qu'il est décrit aux CHAPITRES V et VI ci après.~~
- ~~— Il s'agit, pour ce qui précède des réceptions expresses et normales.~~
- ~~— Outre ces réceptions expresses, il est convenu que les cas suivants entraîneront également réception provisoire pour l'immeuble dans sa totalité:~~
 - ~~1^o Le paiement total, sans réserve, de la totalité du montant du prix convenu pour l'entreprise.~~

~~Il est convenu que par « réserve », il faut entendre les réserves écrites, précises et permettant la contradiction.~~
 - ~~2^o La prise de possession par le Maître de l'ouvrage ou par ses ayants droit de tout ou partie de l'immeuble.~~
 - ~~3^o L'exécution de travaux par des corps de métier, autres que ceux choisis par l'entrepreneur ou d'accord avec celui ci ; l'entrepreneur ne pourra s'opposer à ce que des travaux soient effectués par des corps de métier étrangers à son entreprise, mais à la condition expresse que toutes dispositions soient prises de commun accord, pour éviter des conflits entre co-exécutants.~~
- ~~— Il est expressément entendu que l'entrepreneur pourra s'opposer à toute prise de possession avant la réception provisoire de l'appartement et la signature du procès verbal constatant la réception, avec la remise éventuelle des bons, d'accord avec le Maître de l'ouvrage.~~

- ~~— Ne peuvent être considérés comme entravant une réception : le fait qu'il y aurait certaines retouches à faire à l'un ou l'autre élément, des essais à faire aux ascenseurs ou au chauffage central, lesquels essais exigent, pour être probants, des conditions particulières.~~
- ~~— La réception, qu'elle soit réelle ou tacite, a pour effet de décharger l'entrepreneur de toutes responsabilités vis à vis du Maître de l'ouvrage et de ses ayants droit, qu'il s'agisse même de menus travaux ; de même les malfaçons visibles sont définitivement couvertes par ladite réception expresse ou tacite.~~
- ~~— Par menus travaux, il faut entendre, sans que cette énumération soit limitative, celle-ci étant simplement énonciative :
 - ~~1° Les solins, trous et scellement pour portes, gonds, arrêts, etc., les jointements en plâtre, en mortier ou autres, les mitres ou mitrons, les boisseaux, les bordures en pierre ;~~
 - ~~2° Les joints des marches, perrons, parpaings ou autres ouvrages analogues ;~~
 - ~~3° Les plinthes, baguettes d'angles, moulures rapportées, tous ouvrages analogues ;~~
 - ~~4° Tout ce qui est la menu quincaillerie et serrures ;~~
 - ~~5° Tout ce qui est sonnettes à main ou électriques ;~~
 - ~~6° En un mot, tout ce qui est accessoire, pouvant être déplacé ou enlevé sans que l'édifice soit endommagé dans sa solidité, clôture ou couverture.~~~~

CHAPITRE V — Obligations de l'entrepreneur

- ~~— L'entrepreneur aura l'obligation de :
 - ~~1° Se conformer aux plans, cahier des charges et descriptions des travaux, compte tenu de ce qui est dit ci-avant.~~

~~Il aura à sa charge exclusive les réparations, remplacement et renouvellement de toutes les parties ou pièces défectueuses, de quelque corps de métier qu'il s'agisse, et ce, pendant six mois prenant cours à la réception ou l'occupation partielle de l'immeuble.~~

~~Il devra observer les règles de l'art et s'inspirer de l'usage pour tout ce qui n'est pas prévu ci-avant au contrat.~~
 - ~~2° Terminer ses travaux dans le délai convenu.~~~~

~~Le délai d'achèvement sera prolongé du nombre de jours perdus par suite de cas fortuits ou de force majeure ; il est convenu que, parmi ces cas, il y aura conventionnellement la grève générale ou partielle, le lock out, la guerre, les troubles, les pluies persistantes, ou tous autres événements indépendants de la volonté de l'entrepreneur.~~

~~Le délai sera également prolongé proportionnellement à l'importance des travaux supplémentaires qui auront été commandés à l'entrepreneur, dans les parties privatives ou collectives.~~

~~En cas de retard, le propriétaire Maître de l'ouvrage, ne pourra, en aucun cas, demander la résiliation, à moins que les travaux ne soient interrompus totalement durant trois mois, sauf le cas où cette interruption aurait une cause basée sur la force majeure ou le cas fortuit, tels qu'ils sont déterminés ci-avant.~~

~~L'entrepreneur paiera les indemnités de retard prévues au contrat, à partir de la date résultant de tout ce qui précède, sans que le total des indemnités ne puisse jamais dépasser deux % du montant total du contrat d'entreprise.~~

~~3^o Servitudes — Travaux publics Plantations~~

~~Toutes les parties privatives avec leurs quotités dans les parties communes du bien immobilier (terrain et/ou construction) seront vendues avec tous les droits et servitudes, actives et passives, visibles et occultes, qui peuvent en dépendre ou y être attachés.~~

~~En outre les acquéreurs prendront exclusivement à leur charge, en proportion de leurs quotités dans les parties communes, toutes fournitures et/ou travaux, exécutés ou encore à exécuter, soit directement soit indirectement, par toute autorité publique ou par ordre de celle-ci, aux trottoirs, éclairage public, pavage et/ou asphaltage des rues ou avenues, égouts publics, jardins, ainsi que toutes plantations, etc. ; en un mot tous travaux de voirie ainsi que l'aménagement de la surface non bâtie du terrain, ainsi que tous travaux similaires, également toutes clôtures, déjà exécutés ou encore à exécuter à l'occasion ou par suite de la construction de l'immeuble et/ou l'acquisition du bien immobilier.~~

~~Si les Entreprises AMELINCKX sont obligées de déboursier des avances et/ou paiements partiels ou intégraux, les acquéreurs seront obligés de rembourser intégralement aux Entreprises AMELINCKX, en proportion de leurs quotités, toutes ces avances et/ou tous ces paiements.~~

~~4° Toit – Terrasse~~

~~Au cas où un ou plusieurs étages de l'immeuble sont construits en retrait, les Entreprises AMELINCKX auront la faculté de mettre à la disposition des acquéreurs de (des) appartement(s) donnant accès au toit, une partie de ce toit comme terrasse. Tous les frais d'entretien, de réparation etc. aux parties du toit en usage comme terrasse sont exclusivement à charge de ceux qui en ont l'usage.~~

~~5° Caves supplémentaires~~

~~L'espace non utilisé situé au sous-sol de l'immeuble, entr'autres les caves d'aération, restera exclusivement à la libre disposition de la société Entreprises AMELINCKX pendant un terme de vingt ans, prenant cours à partir de l'achèvement total de l'immeuble.~~

~~Pendant ce terme de vingt ans la société Entreprises AMELINCKX aura le droit de faire usage de cet espace, jusqu'alors non utilisé, pour y construire des locaux d'utilité ou d'usage commun et/ou une ou plusieurs caves privatives, et de vendre ces dernières caves privatives pour son seul et propre compte à un ou plusieurs propriétaires de l'immeuble.~~

~~Pour permettre l'accès nécessaire aux Entreprises AMELINCKX et aux futurs propriétaires à ces nouvelles caves, le ou les propriétaires de caves déjà existantes, à désigner sans recours par la société Entreprises AMELINCKX, devra (ont) tolérer le passage permanent vers les nouvelles caves.~~

~~Le ou les propriétaires dont la cave serait supprimée par ledit accès, pourra (ont) disposer d'une nouvelle cave d'une superficie égale, à désigner par les Entreprises AMELINCKX.~~

~~Si la société Entreprises AMELINCKX se décidait à faire l'opération dont question ci-dessus, les propriétaires de l'immeuble accorderont, sans aucun recours, aux Entreprises AMELINCKX l'accès et le passage nécessaire dans l'immeuble pour exécuter cette opération dans les conditions les plus favorables.~~

~~6° Échauffages~~

~~L'installation du chauffage central de l'immeuble est en principe conçue, comme prévu, pour la consommation de fuel léger. Si les Entreprises AMELINCKX, pour raison d'économie de combustible, font installer une installation destinée à consommer du fuel lourd — possibilité dont elle se réserve la faculté sans aucun recours de la part d'acquéreurs dans~~

~~l'immeuble — les acquéreurs d'appartements, en proportion de leurs quotités dans les parties communes par rapport au total des quotités de tous les appartements, seront tenus de payer aux Entreprises AMELINCKX, à leur requête, les dépenses supplémentaires dont le montant est fixé par les Entreprises AMELINCKX dans l'acte de base auquel ce règlement est annexé.~~

~~7^o Construction~~

~~En ce qui concerne l'exécution de la construction les plans sont annexés à l'acte de base à titre indicatif.~~

CHAPITRE VI – Garanties

- ~~— La réception définitive étant faite, l'entrepreneur est responsable, dans les termes de l'art. 1792 du Code civil.~~
- ~~— Il va de soi que la garantie du constructeur, dès que la simple prise de possession a eu lieu, ne s'étend en aucun cas à la responsabilité civile que le propriétaire Maître de l'ouvrage pourrait encourir du chef des dégâts matériels ou corporels que lui-même, des visiteurs ou toutes autres personnes quelconques auraient subis par suite de défauts qui auraient pu survenir à la construction. La garantie du constructeur se limite exclusivement au remplacement ou à l'amélioration dans le plus bref délai de la partie déclarée défectueuse, sans avoir à intervenir dans le paiement d'aucun dommages-intérêts, sous quelques formes que ce soit et sans que cette énonciation soit limitative, par exemple : perte de jouissance, perte de loyers, dommages corporels quelconques de n'importe quelle nature et de quelle importance que ce soit, dommages quelconques aux objets, équipements, etc., comme par exemple dégâts au mobilier, tapis, dommages corporels ou matériels provoqués par suite d'une rupture de canalisation des eaux, de joints, etc., risques pour lequel le Maître de l'ouvrage s'engage à s'assurer et pour lequel il se déclare d'accord de ne jamais prendre aucun recours quelconque contre l'entrepreneur, etc.~~
- ~~— En outre, pendant la construction et après la livraison et/ou prise de possession, l'entrepreneur n'encourt aucune responsabilité quelconque du chef d'accidents corporels ou matériels survenus au Maître de l'ouvrage, ses ayants droit ou toutes autres personnes de son entourage et/ou de ses relations.~~
- ~~— En conséquence, le propriétaire Maître de l'ouvrage aura à se couvrir pour ces divers risques auprès des Compagnies d'assurance.~~

- ~~— Le propriétaire, Maître de l'ouvrage, est tenu d'obtenir des compagnies d'assurances, qui assurent ses risques, l'abandon de tout recours contre l'entrepreneur.~~

CHAPITRE VII – Arbitrage

- ~~— En cas de contestation entre parties le ou les différends, y compris ceux pour la solution desquels le Juge en référé est compétent, seront exclusivement réglés par une arbitre unique et choisi par les deux parties et à défaut d'accord désigné par le Président du Tribunal de Commerce dans le ressort duquel l'immeuble sera construit, et ce à la requête de la partie la plus diligente, après avis donné à l'autre partie.~~
- ~~— Cet arbitre, après avoir convoqué les parties, statuera sur le différend en droit et conformément aux conventions entre parties, tant sur le différend que sur le montant des frais, et ce sous réserve d'appel éventuel comme de droit.~~
- ~~— La clause arbitrale ne s'applique pas aux demandes en payement ou en résiliation des conventions du chef de non paiement, émanant des Entreprises AMELINCKX, qui conservent le droit de saisir les tribunaux de ces demandes.~~

CHAPITRE VIII

- ~~— Ce Cahier des charges est accepté par le Maître de l'ouvrage et forme un seul tout indivisible avec les autres conventions entre parties.~~

Règlement d'ordre intérieur ADK
De la Résidence Forgeur
rue forgeur 24 - 4000 Liège

Le présent Règlement d'ordre intérieur est établi à la suite de la loi du 18/06/2018 portant sur des « Modifications diverses concernant la législation relative à la copropriété » entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2019. Chaque fois que le texte fait référence à la loi, il est matérialisé en caractères italiques.

Préalable

SOUS-SECTION VI - DU CARACTÈRE IMPÉRATIF ARTICLE 3.100 DU CODE CIVIL

Les dispositions de la présente section sont impératives. Les dispositions statutaires ou les dispositions du règlement d'ordre intérieur non conformes à la législation en vigueur sont, de plein droit, remplacées par les dispositions égales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Les dispositions visées aux 1^o, 2^o et 3^o de l'article 3.85 §3 nouveau, du Code civil qui se trouvent encore dans le règlement de copropriété lors de l'entrée en vigueur de la présente loi sont censées faire partie du règlement d'ordre intérieur.

Opposabilité

Article 3.93 §5 du Code civil

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Elles lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption. Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription dans les registres du bureau compétant de l'Administration générale de la documentation patrimoniale :

1^o en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la constitution du droit réel ou personnel, par la notification qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé au §4 ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par envoi recommandé ; le constituant est seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du

droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de notification ;

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication qui lui en est faite, par envoi recommandé dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 3.87, §12.

Toute personne occupant l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut cependant demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Cette action doit être intentée dans les deux mois de la communication qui lui est faite conformément à l'alinéa 2, 2° et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale.

A. Obligations légales

Article 3.85 §3- 1° - 2° - 3° du Code civil

Il est établi un règlement d'ordre intérieur par acte sous signature privée. Le règlement d'ordre intérieur contient au moins :

- 1. les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, ainsi que, le cas échéant, le montant fixé par l'assemblée générale en application de l'article 3.88 §1^{er}, 1°, c ;*
- 2. le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renouvellement éventuel de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ;*
- 3. la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.*

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES - MODE DE CONVOCATION

FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES

a) Pouvoirs

L'assemblée générale des copropriétaires dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'association des copropriétaires, à l'exception de ceux attribués en vertu de la loi et du présent règlement d'ordre intérieur au syndic ainsi qu'à chaque copropriétaire ou occupant. Sous cette réserve, l'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit des intérêts communs. Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus pour décider souverainement des intérêts communs, en se conformant aux statuts de copropriété, au présent règlement d'ordre intérieur et aux lois en la matière.

b) Procurations - restrictions

Article 3.87 §7 du Code civil

Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non.

La procuration désigne nommément le mandataire.

La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

Sauf disposition contraire, une procuration octroyée pour une assemblée générale vaut également pour l'assemblée générale organisée en raison de l'absence de quorum lors de la première assemblée générale.


Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandant ou mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.

Les instructions éventuelles de vote ne sont pas opposables à la copropriété mais relève exclusivement de la relation entre le mandant et son mandataire.

c) Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire



L'assemblée générale ordinaire se tient durant la **quinzaine du mois de mars, entre le 10 et le 25**, l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

d) Convocations

Article 3.87 §3 du Code civil – extrait :

La convocation indique l'endroit, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion.

Article 3.87 §3 alinea 3 du Code civil - extrait :

La convocation est effectuée par envoi recommandé, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication.

Le cas échéant, ceci se voit limité au pli ordinaire ou au courriel.

Article 3.87 §3 du code civil dernier aliéas – extrait :

Sauf dans les cas d'urgence, la convocation est communiquée quinze jours au moins avant la date de l'assemblée.

Ce délai s'entend en jours « calendrier ».

Article 3.87 §3 - alinea 2 du Code civil - extrait :

La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

e) Ordre du jour

Article 3.87 §3 - alinea 1 du Code civil - extrait :

Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires ou du conseil de copropriété, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement d'ordre intérieur, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

Article 3.87 §4 Code civil :

À tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété, s'il en existe un, peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément au §3. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

f) Procès-verbal & montant des marchés

– Procès-Verbal

Article 3.87 §10 du Code civil :

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

À la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.


Article 3.87 §12 du Code civil :

Le syndic consigne les décisions visées aux paragraphes 10 et 11 dans le registre prévu à l'article 3.93, §4, dans les trente jours suivant l'assemblée générale et transmet celles-ci, dans le même délai, à tout titulaire d'un droit réel sur un lot disposant, le cas échéant en vertu de l'article 3.87, §1^{er}, alinea 2, du droit de vote à l'assemblée générale, et aux autres syndics. Si l'un d'eux n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.

– Montant des marchés

Article 3.88 §1^{er} 1° c) du Code civil :

L'assemblée générale décide à la majorité des deux tiers des voix du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 3.89, §5, 2°.

 Le montant des marchés voté lors de l'assemblée du a été fixé à 50.000 € (indice ABEX du mois d'août 2010)

Article 3.89 §5 11° du Code civil :

Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement d'ordre intérieur, le syndic est chargé de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 3.88, §1^{er}, 1^o, c) du Code civil une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré.

g) Délibération

– Droit de vote

Article 3.87 §6 - 1^{er} alinea du Code civil - extrait :

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

Le syndic ne dispose d'aucune voix, sauf s'il est également copropriétaire. Il ne peut agir en qualité de mandataire d'un copropriétaire conformément à l'article 3.87§7 du Code civil.

Article 3.87 §9 du Code civil :

Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

Article 3.87 §5 du Code civil – extrait :

L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.

Article 3.87 §6 2e alinea du Code civil – extrait :

Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à la condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété.

Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges.

– Quorum de présence - Deuxième assemblée

Article 3.87 §5 - alinéas 2 - 3 & 4 du Code civil :

L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et

pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les propriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires.

h) Règles de majorité

– Majorité absolue

Article 3.87 §8 du Code civil :

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, au moment du vote, sauf si la loi exige une majorité qualifiée.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

Article 3.88 §1^{er} 1° b) du Code civil :

L'assemblée générale décide de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3.89, §5, 2°.

L'association des copropriétaires peut décider d'effectuer elle-même les travaux d'optimisation de l'infrastructure tel que décrits dans l'Article 3.82 §2 - alinea 2 du Code civil.

Article 3.82 §2 - alinea 2 du Code civil - extrait :

À peine de déchéance de leurs droits, les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent, dans les deux mois qui suivent la réception de cet envoi recommandé, former opposition contre les travaux envisagés via envoi recommandé à l'expéditeur, et ce sur la base d'un intérêt légitime.

Article 3.90 §3 du Code civil - extrait :

L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément.

Par majorité absolue, il faut entendre plus de la moitié du total des quotes-parts ayant voté « pour » ou « contre ».

– **Majorités spéciales & Unanimité**

Article 3.88 §1^{er} 1° & 2° du Code civil :

L'assemblée générale décide :

– **À la majorité des deux tiers des voix présentes ou représentées :**

- a. de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes sans préjudice de l'article 3.85, §2 ;*
- b. de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3.89, §5, 2° ;*
- c. du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 3.89, §5, 2° ;*
- d. moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.*

Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

– **À la majorité des quatre-cinquièmes des voix présentes ou représentées :**

- a. de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;*
- b. de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;*

- c. de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;*
- d. de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs ;*
- e. de tous actes de disposition de biens immobiliers communs ;*
- f. de la modification des statuts en fonction de l'article 3.84, alinea 4 ;*
- g. de la division d'un lot ou de la réunion, totale ou partielle, de deux ou plusieurs lots ;*
- h. de la démolition ou de la reconstruction totale de l'immeuble, motivée par des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Un copropriétaire peut abandonner, le cas échéant, contre compensation fixée de commun accord ou par le juge, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. Si les raisons précitées font défaut, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites au paragraphe 3.*

Article 3.86 §3 du Code civil - extrait :

[...] L'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre/cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

Article 3.88 §3 alinea 2 du Code civil :

Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité qualifiée requise par la loi, décide de travaux, de la division ou la réunion de lots ou d'actes de disposition, elle peut statuer, à la même majorité qualifiée, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

– **À l'unanimité des voix de tous les copropriétaires**

Article 3.87 §11 du Code civil :

Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic en dresse le procès-verbal.

Article 3.88 2° h) du Code civil – extrait :

[...] La décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites au paragraphe 3.

Article 3.88 §3 - 1^{er} alinea du Code civil - extrait :

Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, moyennant la production d'un rapport tel que prévu à l'article 3.85, §1^{er}, alinea 2.

Article 3.97- alinea 3 du Code civil - extrait :

L'assemblée générale des copropriétaires ne peut dissoudre l'association qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision est constatée par acte authentique.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité de tous les copropriétaires.

Article 3.88 §4 du Code civil :

Lorsque la loi exige l'unanimité de tous les copropriétaires et que celle-ci n'est pas atteinte à l'assemblée générale pour cause d'absence d'un ou plusieurs copropriétaires, une nouvelle assemblée générale sera réunie après un délai de trente jours au moins, lors de laquelle la décision en question pourra être prise à l'unanimité de tous les copropriétaires présents ou représentés.

– **Exception prévue par la loi**

Article 3.92 §5 du Code civil :

Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes.

Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

Article 3.92 §6 du Code civil :

Dès qu'il a intenté l'une des actions visées aux paragraphes 4 et 5, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

i) Nomination, durée du mandat et pouvoirs du syndic

– Nomination

Article 3.89 §1^{er} du Code civil - extrait :

Lorsqu'il n'est pas désigné par le règlement d'ordre intérieur, le syndic est nommé par la première assemblée générale, ou à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt.

– Contrat écrit

Article 3.89 §1^{er} du Code civil - extrait :

Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires, et la rémunération y afférente, figurent dans un contrat écrit. Ce contrat comprend notamment la liste des prestations sous forfait et la liste des prestations complémentaires et leurs rémunérations. Toute prestation non mentionnée ne peut donner lieu à une rémunération sauf décision de l'assemblée générale.

– Durée du mandat

Article 3.89 §1^{er} du Code civil - extrait :

S'il a été désigné dans le règlement d'ordre intérieur, son mandat expire de plein droit lors de la première assemblée générale.

Le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité.

– Engagement du syndic

Article 3.89 §1^{er} du Code civil - extrait :

Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

– Restriction - Révocation - Délégation - Syndic provisoire

Article 3.89 §9 du Code civil :

Au sein d'une même association de copropriétaires, un syndic ne peut-être en même temps ni membre du conseil de copropriété ni commissaire aux comptes.

Article 3.89 §7 du Code :

L'assemblée peut toujours révoquer le syndic.

Elle peut de même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées. Toutefois, seul le juge peut révoquer le syndic désigné par jugement.

Article 3.89 §8 du Code civil :

En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire.

Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.

– Publicité

Article 3.89 §2 du Code civil :

Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours à dater de la prise en cours de sa mission de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les noms, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale ainsi que son siège et son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et, notamment, le lieu où, au siège de l'association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.

Article 3.89 §3 du Code civil :

Le ROI fixe la procédure d'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises.

– **Responsabilité – Délégation**

Article 3.89 §6 du Code civil :

Le syndic est seul responsable de sa gestion ; il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une durée ou à des fins déterminées.

– **Pouvoirs**

Article 3.89 §5 du Code civil :

** Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement d'ordre intérieur, le syndic est chargé :*

- 1° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale ;*
- 2° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ;*
- 3° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires conformément à l'article 3.86, §3 ;*
- 4° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. Sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile ou, à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires ;*
- 5° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 3.94, §2, dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le Notaire ;*
- 6° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble ;*
- 7° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur*

ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la copropriété ;

- 8° *de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ;*
- 9° *de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement d'ordre intérieur ou par l'assemblée générale ;*



Pour avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé, les copropriétaires devront préalablement prendre rendez-vous avec le syndic, qui les recevra à son bureau durant les heures ouvrables.



- 10° *de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon déterminée par le Roi ;* l'AG du 22.7.2020 a donné mandat au syndic pour détenir le DIU des parties communes et le tenir à jour
- 11° *de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 3.88, §1^{er}, 1°, c) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;*
- 12° *de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;*
- 13° *de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision*

de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;

- 14° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au Notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits dans les registres du bureau compétant de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale conformément à l'article 3.30, les noms, adresses, quotes-parts et références des lots des autres copropriétaires ;*
- 15° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 3.86, §3, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires ;*
- 16° de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets. Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir.*

Article 3.93 §3 - alinea 2 du Code civil :

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale. Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine assemblée générale.

** De manière plus spécifique, le RGC dispose que le syndic :*

-est chargé de l'administration générale de l'immeuble, de l'entretien de celui-ci, des recettes et dépenses communes, de la tenue des comptes.

-a, dans ses attributions, notamment le soin de veiller à ce que l'occupation de l'immeuble soit faite de manière à conserver à celui-ci son caractère d'habitation indiquée en tête des présentes, le soin de veiller à toutes les assurances, la surveillance des ascenseurs, du chauffage, de toutes les canalisations communes, et, en général, la charge d'exécuter ou de faire exécuter toutes les dispositions **de l'acte de base**, du ~~présent~~ règlement de copropriété **et du ROI**, ainsi que toutes les décisions de l'assemblée générale. S'il y a lieu, il nomme, révoque et surveille le concierge, **après décision d'AG**.

Article 29

-Le syndic doit tenir un registre dans lequel il inscrit ; les noms et adresses des propriétaires, les exploits qui lui seraient signifiés, les réparations qu'il ordonne, celles qui sont exécutées, les remarques auxquelles elles donnent lieu, les avertissements qu'il se croit obligé de donner aux occupants et, en général, tous les faits de nature à avoir une influence quelconque sur la gestion de l'immeuble.

-Il doit tenir, en outre, un livre de recettes et de dépenses et un livre contenant le compte particulier de chaque propriétaire.

-**D'instruire les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques, de faire rapport à l'assemblée sur les mesures à prendre pour la défense des intérêts communs et de rendre compte des décisions qu'il aurait été amené à prendre d'urgence.**

-**Par exception, le syndic a tout pouvoir de décider seul d'aller en justice quand il constate la violation de décisions d'assemblées générales et des statuts et règlement d'ordre intérieur, et pour récupérer les sommes réclamées et non payées.**

CONCIERGE

Il n'y en a pas pour le moment, mais s'il devait y en avoir un :

Article 45

- ~~Le ou la concierge est d'abord engagé(e) par l'entrepreneur pendant le parachèvement de l'immeuble, et sera payé(e) par les Entreprises AMELINCKX jusqu'à la prise de possession d'environ 25 % des appartements. À partir de ce moment, il (elle) est pris(e) en charge par l'ensemble des propriétaires qui sont représentés par leur syndic.~~ **engagé par l'ACP qui est représentée par le syndic**



- Le concierge est dès lors sous les ordres du syndic. Il agit en toutes choses d'après les instructions du syndic et il est toujours aux ordres de ce dernier, pour les affaires du service intérieur de l'immeuble.
- Le concierge doit assurer le bon ordre dans l'immeuble. Il doit signaler au syndic, qui en fera mention dans le registre prévu à l'article 29 à cet effet et qui en fera rapport à l'assemblée générale, les infractions au ~~présent règlement~~. **au RGC et à l'acte de base**
- Il doit assurer le nettoyage ordinaire de toutes les parties communes de l'immeuble, du trottoir, des cours et jardins, ainsi que du chauffage central.
- ~~— Il pourra, s'il le juge nécessaire, s'adjoindre un aide, mais dont il sera responsable et qu'il devra rémunérer à son gré.~~
- Il doit accepter tous plis et paquets destinés à l'un ou l'autre des propriétaires et les remettre à leur destinataire dans les trois heures. En cas d'absence de l'un ou l'autre des propriétaires il surveille spécialement son appartement et prend immédiatement les mesures nécessaires, s'il constate quoi que ce soit d'anormal.

CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ & COMMISSAIRE OU COLLÈGE DE COMMISSAIRES AUX COMPTES

1. Conseil de Copropriété

- Constitution

Article 3.90 §1^{er} du Code civil – extrait :

Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale.

Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée générale peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers exerçant les missions du conseil de copropriété.

Article 3.90 §2 - extrait :

Dans les immeubles ou groupe d'immeubles de moins de 20 lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, l'assemblée générale peut décider de constituer un conseil de copropriété.

- Mission légale

Article 3.90 §1^{er} du Code civil - extrait :

Ce conseil, dont peuvent être membres les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 3.91.

- Nomination

Article 3.90 §3 du Code civil - extrait :

L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément.

- Durée du mandat

Article 3.90 §3 du Code civil – extrait :

Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.

- Exercice de sa mission

Article 3.90 §4 du Code civil - extrait :

Pour exercer sa mission, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.

- Autre mission – Délégation

Article 3.90 §4 du Code civil - extrait :

Il peut recevoir toute autre mission ou délégation de compétences sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des deux tiers des voix sous réserve des compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes.

Une mission ou une délégation de compétences de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année.

- Rapport annuel

Article 3.90 §4 du Code civil - extrait :

Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

2. Commissaire ou collège des commissaires

– Désignation

Article 3.91 du Code civil :

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par le règlement d'ordre intérieur.

Son mandat est renouvelable. Il est révocable ad nutum par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix exprimées par les copropriétaires présents ou représentés.

– Candidature

À défaut de candidature de la part des copropriétaires, l'assemblée générale devra alors faire appel à un commissaire ou un collège de commissaires aux comptes professionnels, dont les honoraires seront à charge de la copropriété.

– Compétences – mission – rapport

Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale sur la vérification des comptes établis par le syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable. Son rapport écrit doit être adressé au moins 8 jours avant de la date prévue de l'assemblée en vue d'y être présenté.

Le syndic ne peut être commissaire aux comptes.

B. Dispositions particulières de l'immeuble

Il s'agit des règles à respecter pour permettre une vie harmonieuse dans l'immeuble, qui n'est autre que la retranscription du règlement d'ordre intérieur existant avant l'entrée en vigueur de la loi du 18/06/2018, complété des éventuelles décisions prises par l'assemblée générale.

Chaque occupant d'un immeuble aspire, en principe, à y vivre paisiblement et en bon voisinage, la coutume veut que cette cohabitation et cette jouissance se

fassent suivant la notion juridique de personne prudente et raisonnable (anciennement « bon père de famille »).

La vie en communauté exige également de chacun, le respect de certaines règles dont vous trouverez ci-dessous la nomenclature.

En cas de contradiction entre le RO.I. repris initialement aux statuts et le R.O.I. propre à la copropriété, les dispositions figurant à ce dernier primeront.

C. Protection des données à caractère personnel

Les données personnelles confiées par les propriétaires, titulaires de droits réels, locataires et/ou plus généralement par tout occupant de l'immeuble à l'ACP, le sont dans le strict respect des principes du Règlement général sur la protection des données.

Leur usage est uniquement destiné au bon fonctionnement de l'ACP et elles ne seront, en aucun cas, vendues et/ou transmises à des personnes et/ou des organismes à des fins totalement étrangères à la bonne tenue et à la gestion de l'immeuble. Elles ne pourront d'avantage être utilisées par un des titulaires des données à des fins privées à l'égard d'un autre titulaire.

Les données sont conservées par l'ACP et chaque membre s'astreint à un strict devoir de confidentialité (hors obligations légales ou contractuelles).

Chaque titulaire des données personnelles dispose du droit d'effacement, de rectification ou encore d'opposition dans la mesure où l'exercice de ces droits ne soit pas contradictoire avec une obligation légale.

Toute demande et/ou sollicitation quant aux données personnelles peut être adressée au Président de la dernière assemblée de l'ACP agissant en qualité de responsable du traitement des données à caractère personnel.