

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 Frère Orban

Boulevard Frère Orban, 9 -4000 Liège

BCE 0873.369.484

TABLE DES MATIERES

Acte de base	19
Exposé préliminaire	22
Origine de propriété	23
Renonciation au droit d'accession et autorisation de bâtir	27
Répartition de l'immeuble	28
Définitions des parties communes et privatives	31
Le terrain	31
Au rez-de-chaussée	32
Au sous-sol	32
Vente	34
Prix	34
Prix	36
Conditions	36
Paiement	38
Situation de M. et Mme MATRAY-BECK	40
Règlement de copropriété	41
Élection de domicile	50
Acceptation	50
État civil	50
Règlement général de copropriété	51
CHAPITRE I - Exposé général	52
Article 1	52
Servitudes	53
Article 2	54

Article 3.....	54
CHAPITRE II – Statut de l’immeuble	55
SECTION I – Copropriété indivise et propriété privative	55
Article 4 2.....	55
Article 5 3	55
Article 6 4.....	55
Article 7.....	56
Le terrain	57
Au rez-de-chaussée	57
Au sous-sol	58
Article 8 5.....	59
Article 9.....	60
Article 10 6.....	60
Article 11 7.....	61
Article 12 8.....	67
Article 9.....	67
Article 13 10.....	68
SECTION III - Service et administration de l'immeuble.....	68
Article 14.....	68
Article 15.....	69
Article 16.....	69
Article 17.....	69
Article 18.....	70
Article 19.....	70
Article 20.....	71
Article 21.....	72

Article 22.....	72
Article 23.....	72
Article 24.....	73
Article 25.....	73
Article 26.....	74
Article 27.....	74
Article 28.....	75
III. RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR.....	75
Article 49.....	75
SECTION II - Entretien.....	76
Article 50 11.....	76
Article 51 12.....	76
SECTION III - Aspect.....	77
Article 52 13.....	77
SECTION III IV – Ordre à l'intérieur.....	77
Article 53 14.....	77
Article 54 15.....	77
Article 55 16.....	78
Article 56 17.....	78
Article 57 18.....	78
SECTION IV V - Moralité-- Tranquillité.....	79
Article 58 19.....	79
Article 59 20.....	80
Article 60 21.....	82
SECTION V - Chauffage.....	82
Article 61.....	82

SECTION VI - Destination des locaux	83
Article 62 22.....	83
Article 63 23.....	83
Article 64 24.....	84
Article 65 25.....	84
SECTION VII - Service domestique commun	85
Article 66 26.....	85
Article 67 27.....	86
Article 68	86
Article 69	86
Article 70	87
Article 71	87
Article 72	87
Article 73	88
Article 74	89
Le gérant syndic est chargé d'effectuer les recettes qui proviendraient des choses communes. Comptes de gestion – Fonds de roulement – Fonds de réserve	89
SECTION X VIII - Garages	90
Article 78 28.....	90
Article 79 29.....	90
Article 80 30 : Ordre intérieur	90
Article 81 31.....	90
Article 82 32.....	91
SECTION III IX - Répartition des charges et recettes communes	91
A. Entretien et réparations	91

Article 29 33.....	91
Article 30 34.....	91
Article 31 : Réparations urgentes.....	92
Article 32 : Réparations indispensables mais non urgentes.....	92
Article 33 : Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconque.....	92
Article 34 35.....	93
B. Consommation d'électricité de l'ascenseur.....	94
Article 35 36.....	94
Usage de la buanderie commune.....	95
C. Impôts.....	95
Article 36 37.....	95
Article 37 38.....	95
Article 38 39.....	95
Article 61 40.....	96
SECTION – Charges communes.....	96
Article 75 41.....	96
Article 76 42.....	97
Article 77 43.....	97
Article 74.....	97
SECTION IV X- Assurance et reconstruction de l'immeuble.....	98
Article 40 44.....	98
Article 41 45.....	99
Article 42 46.....	99
Article 43 47.....	99
Article 48.....	99

Article 45 49.....	102
B. Accidents.....	103
Article 46 50.....	103
Article 47 51.....	103
Article 48 52.....	104
CHAPITRE XI – Procédures judiciaires – Honoraires et dépens	104
Article 53 : Actions en justice.....	104
Article 54 : Frais judiciaires – Honoraires et dépens.....	110
Article 55.....	112
CHAPITRE XIII – Clauses et sanctions en cas de non-paiement des sommes dues	113
Article 57.....	113
CHAPITRE XIV - Dispositions générales	117
Article 58.....	117
CHAPITRE XV- Divers	118
Article 59.....	118
Article 60.....	118
CHAPITRE VI – Transmission d’un lot	119
Règlement d'ordre intérieur	123
Article 49.....	124
SECTION I – Entretien.....	125
Article 50.....	125
Article 51.....	125
SECTION II – Aspect.....	126
Article 52.....	126
SECTION III – Ordre intérieur	126

<u>Article 53.....</u>	<u>126</u>
<u>Article 54.....</u>	<u>126</u>
<u>Article 55.....</u>	<u>127</u>
<u>Article 56.....</u>	<u>127</u>
<u>Article 57.....</u>	<u>127</u>
<u>SECTION IV – Moralité – Tranquillité</u>	<u>128</u>
<u>Article 58.....</u>	<u>128</u>
<u>Article 59.....</u>	<u>129</u>
<u>Article 60.....</u>	<u>129</u>
<u>SECTION V – Chauffage</u>	<u>129</u>
<u>Article 61.....</u>	<u>129</u>
<u>SECTION VI – Destination des locaux.....</u>	<u>130</u>
<u>Article 62.....</u>	<u>130</u>
<u>Article 63.....</u>	<u>130</u>
<u>Article 64.....</u>	<u>131</u>
<u>Article 65.....</u>	<u>131</u>
<u>SECTION VII - Service domestique commun</u>	<u>131</u>
<u>Article 66.....</u>	<u>131</u>
<u>Article 67.....</u>	<u>132</u>
<u>Article 68.....</u>	<u>132</u>
<u>Article 69.....</u>	<u>134</u>
<u>Article 70.....</u>	<u>140</u>
<u>Article 71.....</u>	<u>141</u>
<u>Article 72.....</u>	<u>141</u>
<u>Article 73.....</u>	<u>142</u>
<u>Article 74.....</u>	<u>143</u>

<u>SECTION IX – CHARGES COMMUNES</u>	<u>144</u>
<u>Article 75.....</u>	<u>144</u>
<u>Article 76.....</u>	<u>144</u>
<u>Article 77.....</u>	<u>145</u>
<u>SECTION X – Garages</u>	<u>145</u>
<u>Article 78.....</u>	<u>145</u>
<u>Article 79.....</u>	<u>145</u>
<u>Article 80 : Ordre intérieur</u>	<u>145</u>
<u>Article 81.....</u>	<u>146</u>
<u>Article 82.....</u>	<u>146</u>
<u>SECTION XI – Dispositions générales</u>	<u>146</u>
<u>Article 83.....</u>	<u>146</u>
<u>Article 84 : Publicité.....</u>	<u>147</u>
<u>Article 85 : Solidarité</u>	<u>149</u>
<u>Article 86 : Déménagement</u>	<u>149</u>
<u>Règlement d'ordre intérieur ADK.....</u>	<u>151</u>
<u>Préalable.....</u>	<u>152</u>
<u>Sous-section VI - Du caractère impératif Article 3.100 du Code civil</u>	<u>152</u>
<u>Dispositions transitoires.....</u>	<u>152</u>
<u>Opposabilité</u>	<u>152</u>
<u>A. Obligations légales</u>	<u>154</u>
<u>Assemblée générale des copropriétaires - Mode de convocation</u>	
<u>fonctionnement et pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires ..</u>	<u>154</u>
<u>a) Pouvoirs.....</u>	<u>154</u>
<u>b) Participation - Procurations - restrictions.....</u>	<u>155</u>
<u>c) Date et lieu de l'assemblée générale.....</u>	<u>157</u>

<u>d) Convocations.....</u>	<u>157</u>
<u>e) Ordre du jour.....</u>	<u>158</u>
<u>f) Procès-verbal & montant des marchés.....</u>	<u>159</u>
<u>g) Délibération.....</u>	<u>161</u>
<u>h) Règles de majorité.....</u>	<u>163</u>
<u>i) Nomination, durée du mandat et pouvoirs du syndic.....</u>	<u>170</u>
<u>Conseil de Copropriété & commissaire ou collège de commissaires aux comptes.....</u>	<u>179</u>
<u>B. Dispositions particulières de l'immeuble.....</u>	<u>183</u>
<u>C. Protection des données à caractère personnel.....</u>	<u>184</u>

Acte de base
De la Résidence Frère Urban 9
4000 Liège

Les statuts ont été constitués le 16 avril 1957, par devant Maître René LEJEUNE,
Notaire à Grivegnée,

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.

« L'an mil neuf cent cinquante-sept,

Le seize avril.

Devant Maître René LEJEUNE, Docteur en Droit, Notaire à Grivegnée-Liège.

ONT COMPARU :

1. Monsieur Lambert Antoine Hubert MATRAY, Avocat à la Cour d'Appel, né à Liège, le six juin mil neuf cent vingt et un et son épouse, qu'il assiste et autorise, Madame France Marie Denise BUCK, Avocat à la Cour d'Appel, née à Rouen le vingt-trois octobre mil neuf cent quatorze, demeurant ensemble à Liège, Place Émile Dupont, n°11.

Mariés sous le régime de la séparation des biens suivant contrat de mariage reçu par Me GENRBEHAYE, Notaire à Liège, le seize mars mil neuf cent quarante-huit.

2. Monsieur René Jean Joseph BREVERS, rentier, né à Lorcé le vingt-deux septembre mil neuf cent deux, veuf de Madame Eugénie Marie Antoinette SOTTRÉE, demeurant à Liège, Place Cockerill, 22.

°/ son fils, Monsieur Yves Joseph Lucien BREVERS, étudiant, né à Chênée, le trente et un décembre mil neuf cent trente-trois demeurant à Liège, place Cockerill, 22.

3. Monsieur Serge Jules Nicolas FRANCK, Docteur en Médecine, né à Ougrée, le vingt-quatre juillet mil neuf cent dix-sept et son épouse qu'il assiste et autorise, Madame Laurence Joseph Marie Eugénie ROCOUR, sans profession, née à Liège le dix-huit octobre mil neuf cent dix-neuf, demeurant ensemble à Liège, Avenue Blonden, 33.

Mariés sous le régime de la communauté légale à défaut de contrat de mariage.

4. Monsieur Hubert DIEU, Ingénieur, né à Frameries, le trois août mil huit cent nonante-huit, et son épouse qu'il assiste et autorise, Madame Marie Josée THÉATE, sans profession, née à Angleur le quinze octobre mil neuf cent douze, demeurant ensemble à Seraing-sur-Meuse, rue Petermans, 9. Mariés sous le régime de la séparation des biens avec adjonction d'une société d'acquêts selon contrat de mariage reçu par Me FRÈRE, Notaire à Seraing le quatorze décembre mil neuf cent quarante-deux.

5. a. Monsieur Victor Antoine, Joseph VIENNE, administrateur de sociétés, né à Spiennes, le dix-huit juillet mil huit cent quatre-vingt-un,

°/ son fils, Monsieur Raymond Eugène Arthur Victor VIENNE, Juge au Tribunal civil, né à Spiennes le trente novembre mil neuf cent neuf et son épouse qu'il

assiste et autorise, Madame Lucienne, Pauline Marie-Thérèse, JACQUES sans profession, née à Liège, le dix-huit mars mil neuf cent sept, tous trois demeurant à Liège, boulevard d'Avroy, n° 39.

Monsieur et Madame VIENNE-JACQUES sont mariés sous le régime de la communauté réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage passé devant Me DIEUDONNÉ, Notaire à Liège le trente et un juillet mil neuf cent trente et un.

Lesquels comparants préalablement à la constatation authentique des conventions intervenues entre eux nous ont exposé qui suit :

Exposé préliminaire

1. L'immeuble situé à Liège, Boulevard Frère Orban, 9, à l'angle de la rue Forgeur, repris au cadastre sous le n°476 F10, de la section B, pour une contenance de deux cent quatre-vingt-deux mètres carrés, a été placé sous le régime de la copropriété forcée et de la division horizontale de la propriété aux termes d'un acte de base passé devant Me DETIENNE, Notaire à Liège, le quatorze mai mil neuf cent cinquante-deux, transcrit au premier bureau des Hypothèques à Liège » (depuis la loi du 17 juillet 2018, la conservation des hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale) « , le seize dit volume 292 numéro 9.

Les parties communes à l'ensemble de cet immeuble, en ce compris le terrain, assiette de cet immeuble, appartiennent mutuellement en indivision forcée à M. Yves BREVERS à concurrence de deux tiers et à M. et Mme MATRAY-BECK, indivisément entre ces derniers, pour le tiers restant.

Origine de propriété

A. L'immeuble susindiqué appartenait au baron Arthur, Charles, Frédéric de SENARCLENS, professeur émérite à l'Université de Liège, demeurant à Liège. Ce dernier est décédé à Liège, le vingt et un octobre mil neuf cent trente-cinq, après avoir aux termes d'un testament dicté à Maître Ferdinand DETIENNE, Notaire à Liège, le cinq juin mil neuf cent vingt-cinq, légué l'usufruit total de l'immeuble susdécrit à Madame Anna Sophie RICHELLES, sans profession, veuve de Monsieur Armand FRESON, à Liège, et laissant sa succession en nue-propriété à :

1) Monsieur Edmond, Armand de LUC, propriétaire à NYON (Suisse) pour moitié.

2) Pour l'autre moitié ensemble :

1) Monsieur Arthur Edmond, Victor de SENARCLENS, Médecin-Chirurgien à Genève ;

2) Mademoiselle Sophie Blanche Marguerite de SENARCLENS, sans profession à Genève ;

3) Mademoiselle Gertrude Marie Violette de SENARCLENS, sans profession, à Lausanne ;

4) Madame Eugénie, Amélie de SENARCLENS, sans profession, veuve du Baron Christophe, Rodolphe DITRICH von MILTITZ, à Breslau, et

5) Mademoiselle Hortense Hélène Alice de SENARCLENS, sans profession, à Lausanne.

Monsieur Edmond Armand de LUC, est décédé intestat et en veuvage à NYON (Suisse) le vingt-trois janvier mil neuf cent trente-sept, laissant pour seule héritière légale sa fille, Madame Armande de LUC, divorcée de Pierre STOCKLUN à Nyon.

Mademoiselle Gertrude Marie Violette de SENARCLENS est décédée intestat à Lausanne le premier octobre mil neuf cent trente-huit, laissant pour seuls héritiers légaux ses frère et sœurs :

1. Monsieur Arthur de SENARCLENS,
2. Mademoiselle Sophie de SENARCLENS ;
3. Madame von MILTITZ et
4. Mademoiselle Hortense de SENARCLENS.

Madame von MILTITZ, alors veuve est décédée intestat à BRESLAU le sept février mil neuf cent quarante, laissant pour seuls héritiers légaux ses enfants :

- a) Mademoiselle Yvonne von MILTITZ, sans profession, à Rheydt (Allemagne)

b) Madame Gisela von MILTITZ, sans profession, épouse de Monsieur Albert von METZCH RECHENBACH à Reichenbach In Vogtland (Allemagne)

c) Madame Monika von MILTITZ, sans profession, épouse du comte Lazar Hippolyt von LIPPA, demeurant à Guttemberg bei Kulbach (Allemagne) et

d) Madame Eva von MILTITZ, sans profession, épouse de von DZIEZMBOWSKY, demeurant à Stodhing sur Stambert (Allemagne)

B. Mme Julia Marceline NCEL, sans profession, épouse de M. Jean Baptiste RENIER, Avocat à la Cour d'Appel à Liège, et M. et Mme MATRAY-BECK, susnommés ont acquis la nue-propiété du dit immeuble. Mme RENIER à concurrence de deux tiers, M. et Mme MATRAY, ensemble et indivisément à concurrence du dernier tiers comme suit : vingt/quarantièmes appartenant à Madame Armande de LUC, divorcée de Pierre STCCHLUN, aux termes d'un acte reçu par le Notaire A. DETIENNE le quatre octobre mil neuf cent cinquante et un, transcrit, au premier bureau des hypothèques à Liège » (depuis la loi du 17 juillet 2018, la conservation des hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale) « , le douze même mois et an volume 242, numéro quinze quarantièmes appartenant à

1) Monsieur Arthur de SENARCLENS,

2) Mademoiselle Sophie de SENARCLENS et

3) Madame Hortense de SENARCLENS, aux termes d'un acte reçu par le Notaire susdit le vingt novembre mil neuf cent cinquante et un, transcrit au premier bureau des hypothèques à Liège » (depuis la loi du 17 juillet 2018, la conservation des hypothèques s'appelle l'Administration générale de la

Documentation patrimoniale) », le vingt-six mêmes mois et an, volume 250, n° 33 c) cinq quarantièmes de l'Office de Séquestres à Bruxelles, agissant en qualité de séquestre aux biens droits et intérêts de

- 1) Mademoiselle Yvonne Von MILTITZ ;
- 2) Madame von METZCH von MILTITZ ;
- 3) Madame von LIPP von MILTITZ et
- 4) Madame von DZIEMBOWSKY von MILTITZ tous de nationalité allemande, aux termes d'un acte reçu par le notaire susdit, le vingt-six février mil neuf- cent cinquante-deux, transcrit au premier bureau des Hypothèques à Liège » (depuis la loi du 17 juillet 2018, la conservation des hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale) « vingt-neuf février mil neuf cent cinquante-deux, volume 27

- Aux termes de l'acte de base sus rappelé du quatorze mai mil neuf cent cinquante-deux, Mme RENIER-NCEL, d'une part, M. et Mme MATRAY-BECK d'autre part, ont placé l'immeuble sus désigné sous le régime de la copropriété forcée et de la division horizontale de la propriété.
- Suivant acte passé le dix-huit novembre mil neuf cent cinquante-cinq, devant Me DETIENNE, Notaire susdit, transcrit au premier bureau des Hypothèques à Liège » (depuis la loi du 17 juillet 2018, la conservation des hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale) «, le vingt-quatre novembre mil neuf cent cinquante-cinq,

volume 551 n° 30, M. RENIER-NCEL a vendu à M. Yves BREVERS l'intégralité de ses droits dans l'immeuble susvanté.

- L'usufruit que Mme Veuve Arigand FRESON-MICHAHELLES exerçait sur cet immeuble s'est éteint par suite de son décès survenu à Liège, le deux août mil neuf cent cinquante-cinq.
- * Les constructions ont été démolies et sur le fonds se construit un immeuble à appartements, comportant un niveau de caves, un rez-de-chaussée, avec deux garages et six étages.

* Chacun des appartements sera avec la cave s'y rapportant la propriété exclusive et privative de son propriétaire, avec comme accessoires pour chaque appartement, une quotité des parties communes qui sera déterminée ci-après ; en outre, chacun des appartements à l'exception de celui du quatrième étage aura droit à un emplacement dans un garage commun.

Renonciation au droit d'accession et autorisation de bâtir

- Les copropriétaires du terrain, M. BREVERS et M. et Mme MATRAY-BECK, déclarent affirmer leur parfait accord pour se céder mutuellement et réciproquement le droit d'accession immobilier résultant ~~de l'article 553~~ du Code Civil.
- En outre, Monsieur Yves BREVERS, déclare renoncer purement et simplement au profit de Monsieur e Madame MATRAY-BECK, qui acceptent au droit d'accession lui revenant, en vertu des articles ~~546-551 et suivants~~ du Code civil, sur les constructions, plantations ouvrages que Monsieur et Madame MATRAY-

BECK ont l'intention de faire établir sur le terrain prédécrit et les autorise à construire sur ce terrain, un complexe immobilier soumis au régime de la copropriété.

- Monsieur BREVERS susnommés autorise Monsieur et Madame MATRAY à renoncer pour tout ou parties au profit de telles personnes à choisir par eux, et notamment au profit des futurs acquéreurs de locaux privatifs dans le complexe immobilier dont question, au bénéfice total ou partiel des droits qui leur sont ici conférés.
- Toutes les contributions, taxes et impositions quelconques auxquelles donneront lieu lesdites constructions seront à charge exclusive des propriétaires de celles-ci.
- La présente autorisation de bâtir n'engage en aucune manière, la responsabilité de Monsieur BREVERS, à l'occasion de la construction envisagée, celle-ci étant aux risques et périls de M. et Mme MATRAY-BECK,

Répartition de l'immeuble

- Monsieur et Madame MATRAY-BECK, déclarent avoir fait établir par les soins de Monsieur JACQUES, Architecte à Liège, lesdits plans de constructions à ériger ; lesdits plans ont été approuvés par le Collège des Bourgmestre et Échevins de la Ville de Liège, en date du onze juillet mil neuf cent cinquante-six, dossier numéro 37397 et revêtus de la dite-mention d'autorisation. Une nouvelle autorisation a fait l'objet d'un arrêté du onze mars mil neuf cent cinquante-sept, dossier numéro 38 015.

– Les copies de ces plans certifiées conformes par leur auteur, Monsieur l'Architecte JACQUES, ont été approuvées par Monsieur et Madame MATRAY, qui les ont signées. Ces documents resteront ci-annexés.

– **Les parties communes sont divisées en treize treizièmes**

Les appartements seront désignés de la manière suivante :

L'appartement du rez-de-chaussée sera dénommé « R »

L'appartement du premier étage sera dénommé « 1 »

L'appartement du deuxième étage sera dénommé "2 »

L'appartement du troisième étage sera dénommé « 3 »

L'appartement du quatrième étage sera dénommé « 4 »

L'appartement du cinquième étage sera dénommé « 5 »

L'appartement du sixième étage sera dénommé « 6 »

– **Chacun de ces sept appartements comprendra :**

A. En propriété privative et exclusive

1. Pour l'appartement R :

- Trois bureaux, une salle d'attente, une pièce d'archives, deux halls, un WC, un vestiaire, une cour 2.

3.2. Pour chacun des appartements un, deux trois, quatre, cinq, six

- * un WC un dégagement et une terrasse, salon, salle à manger, quatre chambres, un bureau, un hall d'entrée, une cuisine, une salle de bains, une douche, une toilette, un vestiaire, une calé dans les sous-sols et le droit à l'emplacement d'une voiture dans l'un des garages du rez-de-chaussée.
- * Le numéro de la cave et du garage attribués à chacun des appartements est précisé ci-après.
- * L'appartement du quatrième étage n'a pas de garage.
- * À l'appartement numéro six se trouvent rattachés la toiture-terrasse, la pièce et l'abri aménagé au septième.

B. En copropriété et indivision forcée

deux treizièmes de parties communes, parmi lesquelles le terrain de deux cent vingt-deux mètres carrés, prédécrit, en ce qui concerne les six appartements des étages et un treizième pour l'appartement du rez-de-chaussée ;

se trouvent également sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée, la cave commune en sous-sol ainsi que celle aménagée pour l'installation du chauffage et l'entreposage du mazout.



Définitions des parties communes et privatives

Seront parties communes pour autant qu'elles restent dans l'immeuble :



LE TERRAIN

- Les fondations, les gros murs, des façades, de pignon et de refend les coffres, gaines et têtes de cheminées dans les caves et sur les toitures.
- L'ossature en béton y compris les gîtages.
- Les murs et ornements extérieurs des façades, balcons et fenêtres.
- Les toitures avec les descentes des eaux et tous les éléments destinés à recevoir celles-ci, y compris corniches, gouttière, sterfputs.
- Les dégagements dans les sous-sols, et au rez-de-chaussée, l'escalier de descente des caves, l'emplacement pour les poubelles les descentes des débris ménagers, les poubelles.
- Le local dépôt ou buanderie ; les colonnes montantes et descendantes de chauffage central.

AU REZ-DE-CHAUSSÉE

Le vestibule d'entrée, la porte d'entrée, le dégagement, la cage d'escalier et les paliers jusqu'au sixième inclus, l'escalier, les paliers, la cage de l'ascenseur, l'ascenseur, avec sa machinerie et accessoires, les parlophones et ouvre-portes.

AU SOUS-SOL

– Les locaux des compteurs à gaz, eau et électricité la cave à combustible, l'abri, les dégagements, la cave à chaufferie, le sas, le local du kernerator, les compteurs généraux des eaux, gaz et électricité.

– Les canalisations communes des égouts, eaux, gaz, électricité les minuteriers des dégagements des caves et de l'entrée.

– Les descentes des eaux pluviales et ménagères ;

– Les chutes sanitaires, les décharges des salles de bains, les dispositifs d'aéragé des chutes sanitaires et des eaux usées.

– * Il est expressément entendu que les canalisations d'eau, du gaz et d'électricité, raccords aux chutes sanitaires et aux décharges d'eaux ménagères, des eaux des salles de bains ; etc. qui se trouvent dans chaque appartement sont privées, si ces éléments ne servent qu'aux besoins de l'appartement dans lequel elles se trouvent.

* Les parties de ces éléments se trouvant hors de l'appartement mais servant uniquement aux besoins de l'appartement sont également privées.

– Plus généralement sont parties communes toutes les parties de l'immeuble qui ne servent pas exclusivement à l'un ou autre des appartements, tout ce qui est commun suivant la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre et les usages

– En cas de doute ou de silence ou de contradiction, celui-ci doit être interprété dans le sens de la communauté, s'il y a usage commun pour plus de deux copropriétaires de l'immeuble au moins.

– L'énumération qui précède est donc simplement énonciative et non limitative.

Seront parties privatives :

Chaque propriété privée comportera les parties constitutives de l'appartement (à l'exclusion des parties communes) et notamment le plancher ou parquet ou revêtement avec leur soubassement les cloisons intérieures avec leurs portes, les fenêtres sur cour et rues avec leurs volets ou persiennes et garde-corps les portes palières, les portes d'entrée des caves des particuliers, toutes les canalisations intérieures des appartements avec compteurs, les installations sanitaires particulières les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage du plafond avec sa décoration ; en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des appartements, caves particulières et mansardes et garages particuliers et qui est à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou occupants et même ce qui se trouve à l'extérieur de ces locaux mais servant à l'usage exclusif des dits locaux (exemple : compteurs particuliers et canalisations particulières des eau, gaz, électricité, téléphone).

Vente


A. Monsieur Yves BREVERS d'une part et M. et Mme MATRAY-BECK ensemble d'autre part, déclarent vendre respectivement cinq trente-neuvièmes et un trente-neuvième soit au total six trente-neuvièmes ou deux treizièmes indivis du terrain prédécrit situé à Liège, boulevard Frère Orhan, 9, à l'angle de la rue Forgeur d'une superficie totale de deux cent quatre-vingt-deux mètres carrés, à chacun des acquéreurs sous nominés qui acceptent, savoir :

1. à Monsieur le Docteur et Mine FRANCK, comparant sub, n° III
2. à M. Victor VIENNE, pour l'usufruit viager et pour la nue-propriété, à son fils, M. Raymond VIENNE et l'épouse de ce dernier, Madame Lucienne JACQUES, tous trois comparants sous n° V.
3. à M. DIEU et son épouse, Mme Marie-Josée THÉATE, comparants sous n° IV.


PRIX

Chacune de ces ventes est consentie et acceptée moyennant le prix de ~~deux cent cinquante-deux mille francs~~ **six mille deux cent quarante-six euros**, ventilé comme suit :

- a. ~~deux cent dix mille francs~~ **cinq mille deux cent cinq euros** pour les quotités vendues par Monsieur BREVERS ; et



b. ~~quarante-deux mille francs~~ mille quarante et un euros pour la fraction cédée par M. et Mme MATRAY.



Ce prix de ~~deux cent cinquante-deux mille francs~~ six mille deux cent quarante-six euros a été payé par les acquéreurs respectifs antérieurement à ce jour, aux vendeurs qui le reconnaissent et en donnent quittance.

B. Ensuite, M. et Mme MATRAY-BECK, déclarent vendre aux acquéreurs respectifs dénommés ci-après, le gros-oeuvre des appartements suivants situés en l'immeuble à appartements multiples en cours de construction sur le terrain prémentionné.


1. à Monsieur le Docteur et Madame FRANCK, l'appartement du deuxième étage dénommé ainsi que les caves n° 2 et le droit à l'emplacement d'une voiture dans le garage n° deux.
2. à Monsieur Victor VIENNE, pour l'usufruit viager et pour la nue-propiété à son fils, Monsieur Raymond VIENNE et l'épouse de ce dernier, Madame Lucienne JACQUES, l'appartement du troisième étage dénommé « 3 » et les caves numéro trois, ainsi que le droit à l'emplacement d'une voiture dans le garage numéro un.
3. à Monsieur et Madame DIEU, l'appartement du cinquième étage dénommé « 5 » et les caves numéro quatre, ainsi que le droit à l'emplacement d'une voiture dans le garage numéro deux.
4. Enfin l'appartement du premier étage dénommé « 1 » et la cave la ainsi que le droit à l'emplacement d'une voiture dans-le garage numéro un à M. Yves

BREVERS pour la nue-propiété et à son père M. René BREVERS pour l'usufruit viager.

Les ventes qui précédent portent sur l'appartement sans l'achèvement privatif. Elles comportent la vente des quotités dans les parties communes supposées exister.

Les parties déclarent s'en référer à la description des appartements telle qu'elle est établie ci-avant et qu'elle résulte de plans ci-annexés, que les parties déclarent parfaitement connaître au surplus, les intéressés ont signé ces plans pour approbation.

PRIX

 Chacune de ces ventes est conclue et acceptée au prix de ~~cent quarante trois mille francs~~ **trois mille cinq cent quarante-quatre euros** par appartement.

CONDITIONS

1. Les ventes qui précédent ont lieu sous les garanties ordinaires de fait de droit.
2. Les biens prédécrits sont vendus francs, quittes et libres de toutes dettes, charges, hypothèques, et privilèges généralement quelconques.
3. Les acquéreurs auront chacun en ce qui le concerne, dès aujourd'hui, la propriété des biens respectivement acquis par eux ainsi que la jouissance immédiate, par la continuation des travaux de construction.

4. Ils en paieront les impôts et taxes de toute nature à compter du premier janvier mil neuf cent cinquante-sept.
5. Le terrain est vendu, pour les quotités susindiquées, dans l'état où il se trouve, tel qu'il s'étend et tel qu'il se comporte avec tous droits et servitudes actifs et passifs qui peuvent y être légitimement annexés ou en dépendre sans que cette clause puisse donner à des tiers, plus de droits que ceux qui sont fondés en titre.
6. La superficie du terrain susindiquée, n'est pas garantie la différence en plus ou en moins, qui pourrait exister avec la contenance réelle, fût-elle même vingtième ou davantage, devant tourner au profit ou à la perte exclusive des acquéreurs.
7. Par le seul fait de la vente, les acquéreurs, chacun pour ce qui le concerne personnellement, seront subrogés dans tous les droits et actions des vendeurs, contre tous charbonnages ou autres tiers, pour tous dommages ou dégâts, présents, passés et futurs, occasionnés aux biens vendus par le cas ou semblables dommages ou dégâts existeraient.



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

8. M. et Mme MATRAY-BECK, se réservent 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 ne peut engendrer pour M. et Mme MATRAY ni l'obligation de contribuer à l'entretien, la protection, la réparation et la reconstruction de ces murs ni aucune responsabilité quelconque.



* Depuis les statuts initiaux, 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, 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 la notification prévue par la Loi ait été respectée.

9. De convention expresse, l'ensemble des stipulations présent acte constitue des servitudes réelles attachées aux fonds ; tous les engagements pris par les présentes seront comme de droit respectés par les représentants à tout titre, des comparants à peine de dommages-intérêts. Les clauses reprises ci-avant devront être reproduites dans tous les actes de vente ultérieurs.

10. Les frais, droits et honoraires du présent acte et de ses suites sont à charge des acquéreurs ; la taxe de bâtisse est répartie entre les propriétaires, au prorata de leurs droits.

PAIEMENT




I. À valoir sur le prix de ~~sept-cent quarante-trois mille francs~~ **dix-huit mille quatre cent dix-huit euros**, M. et Mme MATRAY-BECK, reconnaissent avoir reçu antérieurement à ce jour, la somme de ~~quarante-huit mille francs~~ **mille cent quatre-vingt-neuf euros** de chacun des acquéreurs susnommés ; MM. BREVERS excepté.




Sur le solde de ~~six-cent nonante-cinq mille francs~~ **dix-sept mille deux cent vingt-huit euros soixante centimes**, un versement de ~~trois-cent mille francs~~ **sept mille**






quatre cent trente-six euros quatre-vingt centimes est effectué aujourd'hui même par chacun de 1. MM. VIENNE, et 2. M. DIEU chacun.




II. De son côté, M. FRANCK a versé ce jour ~~deux cent mille francs~~ quatre mille neuf cent cinquante-sept euros quatre-vingt-sept centimes, M. et Mme MATRAY donnent quittance de ces différents versements.


Les acquéreurs acquitteront le restant de leur prix comme suit :




– Le sept mai mil neuf cent cinquante-sept : ~~cent mille francs~~ deux mille quatre cent septante-huit euros nonante-trois centimes.




– Le sept juin mil neuf cent cinquante-sept : ~~cent mille francs~~ deux mille quatre cent septante-huit euros nonante-trois centimes.




– Le sept juillet mil neuf cent cinquante-sept : ~~cent mille francs~~ deux mille quatre cent septante-huit euros nonante-trois centimes.



– Le sept août mil neuf cent cinquante-sept : ~~nonante cinq mille francs~~ deux mille trois cent cinquante-quatre euros nonante-neuf centimes.



Toutefois, en ce qui concerne M. FRANCK, le versement du sept août mil neuf cent-cinquante-sept, sera de ~~cent mille francs~~ deux mille quatre cent septante-huit euros nonante-trois centimes, un paiement complémentaire de ~~nonante cinq mille francs~~ deux mille trois cent cinquante-quatre euros nonante-neuf centimes sera opéré le sept septembre prochain.



Les paiements sont à effectuer au compte 6795 de la Banque de Bruxelles à Liège, compte ouvert au nom de M et Mme MATRAY-BECK rubrique « Building ».

Quant à MM. BREVERS, M. et Mme MATRAY-BECK donnent à ces derniers, quittance totale de l'intégralité du prix de ~~sept cent quarante trois mille francs dix-huit mille quatre cent dix-huit euros quarante-neuf centimes.~~

Passé les époques de paiements ci-dessus, prévus il sera dû de plein droit et sans mise en demeure sur les sommes exigibles et ce, sans préjudice à leur exigibilité, un intérêt au taux de six pour cent l'an, nets d'impôts ; comme de droit, les vendeurs jouiront des sûretés garanties par l'inscription qui sera prise d'office par M. le Conservateur des Hypothèques » (depuis la loi du 17 juillet 2018, la conservation des hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale) « , lors de la transcription du présent acte.

Les acquéreurs conjoint d'un même appartement seront tenus solidairement et indivisiblement tant entre eux qu'entre leurs héritiers et ayants-causes.

SITUATION DE M. ET MME MATRAY-BECK

Pour mémoire, après les différentes ventes, résultant du présent acte, M. et Mme MATRAY-BECK, restent propriétaires ensemble et indivisément ;

a. en propriété privative et exclusive

1° de l'appartement du rez-de-chaussée dénommé « R »

2° de l'appartement du sixième étage dénommé « 6 »,

3° de la cave 5b ;

4° du droit à l'emplacement d'une voiture dans le garage n° 1 au rez-de-chaussée,

5° du droit à la toiture terrasse, à la pièce et à l'abri du septième étage ;

6° enfin la volée d'escaliers qui conduit du sixième au septième étage.

b. La copropriété et indivision forcée des quotités ci-après des parties communes, y compris le terrain: un treizième pour appartement du rez-de-chaussée, et deux treizièmes pour l'appartement du sixième étage.


Étant fait observer que l'appartement du quatrième étage fera l'objet d'un acte de vente par M. et Mme MATRAY à réaliser incessamment.

Règlement de copropriété

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

Et à l'instant les comparants désireux de prévenir toutes difficultés et contestations entre les propriétaires actuels et futurs de l'immeuble, dans les rapports de voisinage et de copropriété, ont établi un règlement de copropriété déterminant les droits et obligations des dits propriétaires ou autres ayants-droits, ce règlement de copropriété fera le, loi commune des parties et de leurs successeurs ou ayants-causes à tous titres. Chacun des comparants reconnaît posséder un exemplaire du susdit règlement celui-ci a été approuvé sans restriction, ni réserve par toutes les

parties, un exemplaire signé « ne varietur » par les comparants demeurera ci-annexé.

- 
- **Depuis les statuts de 1997**, 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.
 - Le 1^{er} janvier 2019, à la date de l'entrée en vigueur de la loi du 18 juin 2018, le 30 juillet 2018, celle du 11 juillet 2018 et le 7 novembre 2020, celle du 13 avril 2019 :
 - L'article 577-2 §9 et §10 et les articles 577-3 à 14 du Code civil (devenus depuis la refonte du Code civil les articles 3.84 à 3.100 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, sauf décision d'AG.
 - 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 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 à la Conservation des Hypothèques du lieu de situation de l'immeuble (depuis la loi du 11 juillet 2018, la conservation des Hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale) ; 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 577-3 et suivants du Code civil (devenus suite à la refonte du Code civil les articles 3.84 à 3.100 du Code civil) sont applicables à ces associations partielles.

– 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 577-7, §1er, 1°, d) du Code civil (devenu depuis la refonte du Code civil : l'article 3.88 §1 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 renouveau 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 l'Administration générale de la Documentation patrimoniale). 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 Frère Orban - BCE 0873.369.484**



- Elle a son siège dans l'immeuble. L'acte de base détermine quel immeuble constitue le siège de l'association : en l'espèce, le siège est **Boulevard Frère Orban, 9 -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 (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) et d'un fonds de réserve.

- Le fonds de roulement et le fonds de réserve doivent être placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve ; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires.

- L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent.

Le patrimoine de l'association des copropriétaires est constitué par des apports périodiques des copropriétaires décidés par l'assemblée générale. Le syndic peut prendre toutes les mesures judiciaires et extrajudiciaires pour la récupération des charges.

- Sans préjudice de l'article 577-9, §5 du Code civil (devenu depuis la refonte du Code civil : 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 577-6, §6 du Code civil (devenu depuis la refonte du Code civil : 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 [assemblée générale](#).
- 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 à la Conservation des Hypothèques (depuis la loi du 11 juillet 2018, la conservation des Hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale) :

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 577-6, §12 du Code civil (devenu depuis la refonte du Code civil : l'article 3.87 §12 du Code civil).

Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, domicile est élu par les comparants en leur demeure respective.

Acceptation

Les comparants, chacun en ce qui le concerne, déclarent approuver expressément tout le contenu de l'acte qui précède et des documents annexés.

État civil

Le Notaire soussigné certifie avoir établi les états civils des parties au vu de pièces légales.

DONT ACTE

Passé à Liège, Boulevard d'Avroy, 39,

Lecture faite les parties ont signé avec le Notaire. Suivent les signatures.


Règlement général de copropriété
De la Résidence Frère Orban
Boulevard Frère Orban, 9 -4000 Liège

16/04/1957

D'un immeuble à appartements dénommé Résidence Frère Orban 4

CHAPITRE I - Exposé général

Article 1

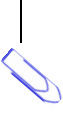


– Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577 bis paragraphe I du Code civil » (devenu après les lois des 30 juin 1994 2 juin 2010, 15 mai 2012, 18 juin 2018, 11 juillet 2018, 13 avril 2019, 31 juillet 2020 et 20 décembre 2020 et la refonte du Code civil, les articles 3.84 à 3.100 du Code civil avec renvois aux articles 3.78, 3.83, 3.79, 3.80, 3.81 et 3.82 du Code civil) « les copropriétaires ont établi, ainsi qu'il suit, ~~la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble~~ le règlement général de copropriété comprenant :


1° 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.



Ce statut sera opposable à tous par sa transcription au bureau des hypothèques (Depuis la loi du 11 juillet 2018, la conservation des hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale).


- 
- Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels et futurs. Elles sont en conséquence immuables à défaut d'accord unanime de modifications par l'assemblée générale des copropriétaires prises aux conditions légales de quorum et de vote lesquelles seront opposables aux tiers par la transcription du bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

Servitudes

- 
- Les copropriétaires devront donner accès par leurs appartements et étages, pour toutes réparations et nettoyage parties communes.
 - À moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être exigé du quinze juillet au quinze septembre de chaque année.
 - Si les propriétaires ou occupants s'absentent, il devra obligatoirement remettre les clefs de leur appartement et de dépendances à un mandataire habitant l'agglomération liégeoise et dont le nom et l'adresse devront être portés à la connaissance du gérant syndic.
 - Les copropriétaires devront supporter, sans opposition ni indemnité, toutes les réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

- Les propriétaires des caves où passent en tranchée les tuyauteries de grès des égouts sont soumis à une servitude de visite éventuelle même si ces visites imposent l'ouverture ces tranchées passant par la cave. Ils ne pourront procéder dans les caves à aucun travail modifiant le pavement car sous celui-ci, sont les conduites d'intérêt général et de copropriété communes

Article 2

 Il est en outre arrêté pour valoir entre les parties et leurs ayants-droits à quelque titre que ce soit, un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun lequel règlement n'est pas de statut réel, **mais suit son sort** et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il indique.

~~S'il était décidé d'établir un règlement d'ordre intérieur au sens strict du terme (c'est à dire ne contenant que des dispositions de détail), il pourrait être établi par acte sous seing privé.~~

~~Ces modifications ne sont point soumises à la transcription mais doivent être imposées par les cédants de droits de propriété et de jouissance en ce qui concerne toute partie quelconque de l'immeuble.~~

Article 3

~~Le statut réel de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur forment le règlement général de copropriété.~~

CHAPITRE II – Statut de l'immeuble

SECTION I – COPROPRIÉTÉ INDIVISE ET PROPRIÉTÉ PRIVATIVE

Article-4 ²

- L'immeuble comporte des parties privées dont chaque propriétaire aura la propriété privative et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les propriétaires chacun par une fraction.
- Les parties privées sont dénommées, « appartements » et « caves ».

Article-5 ³

- Les parties communes sont divisées en treize parts attribuées aux propriétaires des appartements.
- La quotité des parties communes attribuées ainsi à chaque appartement en forme l'accessoire.
- Son importance est fixée dans l'acte notarié qui précède.

Article-6 ⁴

- Les caves suivront nécessairement le sort de l'appartement tant au point de vue de la propriété que de la jouissance.

- Aucune aliénation de cave, n'est permise que d'un appartement à l'autre.

- Une cave ne peut être donnée en jouissance qu'à un occupant de l'immeuble, propriétaire, locataire ou usufruitier d'un appartement.

- Il est formellement stipulé que quelles que soient les variations ultérieures subies par la valeur respective des appartements notamment par suite de transformations ou modification qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble par suite de toute autre circonstance, la ventilation des quotités telle qu'elle est établie originairement ne peut être modifiée que par décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité des copropriétaires, moyennant la production d'un rapport tel que prévu à l'article 3.85, § 1er, alinéa 2.

- *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.*

- *S'il est décidé de la constitution d'associations partielles à la majorité requise par la loi, la modification des quotités de la copropriété nécessaire en conséquence de cette modification peut être décidée par l'assemblée générale à la même majorité.*

Article 7

~~Seront parties communes pour autant qu'elles restent dans l'immeuble :~~

~~Le terrain~~

~~— Les fondations, les gros murs, des façades, de pignon et de refend les coffres, gaines et têtes de cheminées dans les caves et sur les toitures.~~

~~— L'ossature en béton y compris les gîtages.~~

~~— Les murs et ornements extérieurs des façades, balcons et fenêtres.~~

~~— Les toitures avec les descentes des eaux et tous les éléments destinés à recevoir celles-ci, y compris corniches, gouttière, sterfputs.~~

~~— Les dégagements dans les sous-sols, et au rez-de-chaussée, l'escalier de descente des caves, l'emplacement pour les poubelles les descentes des détritrus ménagers, les poubelles.~~

~~— Le local dépôt ou buanderie ; les colonnes montantes et descendantes de chauffage central.~~

~~Au rez-de-chaussée~~

~~Le vestibule d'entrée, la porte d'entrée, le dégagement, la cage d'escalier et les paliers jusqu'au sixième inclus, l'escalier, les paliers, la cage de l'ascenseur, l'ascenseur, avec sa machinerie et accessoires, les parlophones et ouvre portes.~~

~~Au sous-sol~~

~~Les locaux des compteurs à gaz, eau et électricité la cave à combustible, l'abri, les dégagements, la cave à chaufferie, le sas, le local du kernerator, les compteurs généraux des eaux, gaz et électricité.~~

~~Les canalisations communes des égouts, eaux, gaz, électricité les minuteriers des dégagements des caves et de l'entrée.~~

~~Les descentes des eaux pluviales et ménagères ; les chutes sanitaires, les décharges des salles de bains, les dispositifs d'aérage des chutes sanitaires et des eaux usées.~~

~~Il est expressément entendu que les canalisations d'eau, du gaz et d'électricité, raccords aux chutes sanitaires et aux décharges d'eaux ménagères, des eaux des salles de bains ; etc. qui se trouvent dans chaque appartement sont privées, si ces éléments ne servent qu'aux besoins de l'appartement dans lequel elles se trouvent. Les parties de ces éléments se trouvant hors de l'appartement mais servant uniquement aux besoins de l'appartement sont également privées.~~

~~Plus généralement sont parties communes toutes les parties de l'immeuble qui ne servent pas exclusivement à l'un ou autre des appartements, tout ce qui est commun suivant la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre et les usages~~


~~En cas de doute **ou de silence**, celui-ci doit être interprété dans le sens de la communauté, s'il y a usage commun pour plus de deux copropriétaires de l'immeuble **au moins**.~~

~~L'énumération qui précède est donc simplement énonciative et non limitative.~~



Article 8 5

- Les choses communes ne pourront jamais être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les appartements dont elles sont l'accessoire et pour les quotités attribuées à chacun d'eux.



Le partage des choses communes ne pourra être demandé sans décision d'AG.

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

- 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 personnel ou réel de son lot.
- 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 proportionnelle au dommage que cela pourrait causer.
- Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières. Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires.

- Tout membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le syndic des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son lot privatif.

Article 9

Chaque propriété privée comportera les parties constitutives de l'appartement (à l'exclusion des parties communes) et notamment le plancher ou parquet ou revêtement avec leur soubassement les cloisons intérieures avec leurs portes, les fenêtres sur cour et rues avec leurs volets ou persiennes et garde-corps les portes palières, les portes d'entrée des caves des particuliers, toutes les canalisations intérieures des appartements avec compteurs, les installations sanitaires particulières les parties vitrées des portes et fenêtres, le plafonnage du plafond avec sa décoration ; en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des appartements, caves particulières et mansardes et garages particuliers et qui est à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou occupants et même ce qui se trouve à l'extérieur de ces locaux mais servant à l'usage exclusif des dits locaux (exemple : compteurs particuliers et canalisations particulières des eau, gaz, électricité, téléphone).

Article 10 6

- Chacun des propriétaires a le droit de jouir et disposer de son appartement, cave et emplacement dans le garage dans les limites fixées par le présent ~~contrat~~ **règlement** et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité, la sécurité et l'esthétique de l'immeuble.
- Il peut modifier, comme bon lui semblera la distribution intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres

accidents ou inconvénients qui en seront la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires.

– Il est interdit à chaque propriétaire d'appartement de le diviser en plusieurs appartements, sauf décision d'AG à la majorité légale.

a mis en forme : Couleur de police : Rouge

– Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés aucune modification aux choses communes, sauf à se conformer à l'article suivant.

– Il devra en être nécessairement référé à l'architecte de l'immeuble qui devra s'opposer aux travaux projetés s'ils sont nature à nuire en quoi que ce soit à la nature ou au bon maintien des choses communes.

Article 14 7

– Les travaux de modification aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des deux tiers des voix et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, les honoraires dus à ce dernier seront à la charge du propriétaire qui a fait exécuter les travaux.

Principes

– Les travaux de modification aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des propriétaires statuant à la majorité des deux/tiers de la totalité des voix et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble désigné à la majorité absolue des voix.

- 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, les travaux urgents et nécessaires affectants 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.

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 577-2 §10 du Code civil (depuis la refonte du Code civil, cet article est devenu 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 a pleins pouvoirs pour décider seul d'exécuter les travaux ayant un caractère urgent, 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.



- Telles s'appliquant aux conduites d'eaux ou de gaz crevées, tuyauteries extérieures, gouttières, etc., le gérant syndic a plein pouvoir pour les faire exécuter, sans en demander l'autorisation.

– 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 12 8


~~Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie générale de l'immeuble, même s'il s'agit de choses ne devra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise l'unanimité des votants~~

 – 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.

~~Il en sera ainsi notamment des portes d'entrées des appartements et autres locaux particuliers, des fenêtres ; des garde-corps, des balcons, des volets et de toutes les parties visibles de la rue et cela, même en ce qui concerne la peinture.~~

Article 9

 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.

Mais il y a une exception car l'assemblée générale peut décider à la majorité des deux tiers 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 13 10

- Les propriétaires pourront établir des postes privés de téléphonie sans fil et de radio vision et en user suivant le règlement de police et un règlement d'ordre intérieur.
- Le téléphone public peut être installé dans les appartements aux frais, risques et périls des propriétaires respectifs. Les fils et accès ne pourront toutefois par empiéter sur la façade de l'immeuble.

SECTION III - SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

Article 14

~~Il est fait appel par l'assemblée des copropriétaires aux services d'un gérant syndic choisi ou non parmi les copropriétaires ; il est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes. À titre provisoire, le gérant syndic de l'immeuble sera nommé pour un terme d'une année à partir de la mise en état de réception provisoire des parties privatives.~~

Si le gérant ~~syndic~~ est absent ou défaillant, il sera pourvu à son remplacement provisoire ou définitif, par l'assemblée générale, à la requête du propriétaire le plus diligent.

Article 15

L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

Article 16

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents ou dûment convoqués. L'assemblée oblige par ses délibérations et décisions la totalité des copropriétaires sur les points se trouvant à l'ordre du jour.

Article 17

~~— L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année dans un local désigné par les propriétaires, aux jour et heure indiqués par le gérant ~~syndic~~ ou par celui qui en fait les fonctions.~~

~~— Sauf indication contraire de la part gérant ~~syndic~~ qui doit être donnée à tous les propriétaires dans les formes et délais prescrits ci après pour les convocations, ces jour et heure seront constants chaque année.~~

~~— En dehors de cette réunion obligatoire, l'assemblée est : convoquée à la diligence du président de l'assemblée ou du gérant ~~syndic~~ aussi souvent qu'il est nécessaire.~~

~~Elle doit l'être en tous cas) lorsque la convocation est demandée par les propriétaires possédant au moins vingt-cinq pour cent de l'immeuble.~~

~~En cas d'inaction du gérant **syndic** pendant plus de quinze jours l'assemblée sera convoquée valablement par les dits propriétaires.~~

Article 18

~~Les convocations sont faites huit jours francs au moins et quinze jours francs au plus, à l'avance, par lettre recommandée à La Poste. La convocation sera aussi valablement faite si elle remise au propriétaire contre décharge signée par ce dernier.~~

~~Si une première assemblée n'est pas en nombre, une seconde assemblée pourra être convoquée de la même manière avec le même ordre du jour, mais le délai sera de cinq jours au moins de huit jours au plus.~~

Article 19

~~— L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque. Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.~~

~~— Les délibérations ne peuvent porter que sur les points mentionnés à l'ordre du jour ; cependant il est loisible aux membres de l'assemblée de discuter au sujet de toutes les autres questions après épuisement de l'ordre du jour, mais il ne peut être pris en suite de ces discussions aucune délibération ayant force obligatoire, sauf si l'assemblée réunit l'unanimité des propriétaires.~~

Article 20

- ~~— L'assemblée générale se compose de tous les propriétaires ; quel que soit le nombre de treizièmes possédés par chacun d'eux.~~

- ~~— Si le gérant syndic n'est pas un copropriétaire, il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il assistera avec voix consultative et non délibérative. Toutefois, s'il reçoit mandat de copropriétaires n'assistant pas à l'assemblée, le gérant syndic devra les représenter et voter en leurs lieu et place, selon les instructions écrites qui resteront annexées au procès-verbal d'assemblée.~~

- ~~— À l'exception du gérant syndic, nul ne peut représenter un copropriétaire s'il n'est lui-même copropriétaire ou si, ayant sur tout ou partie de l'immeuble, un droit réel ou de jouissance, il a reçu mandat du propriétaire, de participer aux assemblées générales et d'y voter en ses lieu et place. Ce mandat devra être écrit et stipuler expressément s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il détermine.~~

- ~~— À défaut de cette stipulation, le mandat sera réputé inexistant vis à vis des autres copropriétaires.~~

- ~~— Dans le cas, où, par suite d'ouverture de succession ou autre cause légale, la propriété d'une portion de l'immeuble se trouverait appartenir à des copropriétaires indivis, tant majeurs que mineurs ou incapables, ces derniers représentés comme de droit, soit à un usufruitier soit à un nu propriétaire, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister aux assemblées avec voix consultatives mais ils devront élire un seul d'entre eux comme représentant ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité,~~

~~— La procuration qui sera donnée à celui-ci ou le procès-verbal de son élection devront être annexés au procès-verbal de l'assemblée générale.~~

Article 21

~~— Chaque assemblée désigne parmi ses membres pour le temps qu'elle détermine, à la simple majorité absolue des voix, son un président, un secrétaire et deux assesseurs. Ils peuvent être réélus.~~

~~— La présidence de la première assemblée générale est dévolue au propriétaire du plus grand nombre de treizièmes ; en cas d'égalité à celui qui serait le plus âgé.~~

Article 22

~~Le bureau est composé du Président assisté de deux assesseurs et du secrétaire et à défaut de ces derniers, du Président assisté de deux des propriétaires présents ; la préférence sera donnée à ceux qui possèdent le plus grand nombre de treizièmes et parmi ceux-ci, les plus âgés.~~

Le syndic ne peut rédiger que les procès-verbaux d'assemblées générales.

~~Le bureau ainsi formé désigne un secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée.~~

Article 23

~~Il est tenu un livre avec liste de présence qui est certifié par le Président de la réunion, les assesseurs et ou personnes en tenant lieu ainsi que le secrétaire.~~

Article 24

~~Les délibérations sont prises à la majorité des propriétaires présents ou représentés, sauf dans les cas où une majorité plus forte ou même l'unanimité est exigée par le présent statut ou le règlement d'ordre intérieur.~~

~~Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre pour l'ensemble des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais pour l'ensemble des copropriétaires, les défallants étant considérés comme approuvant la proposition.~~

~~Les décisions relatives à la jouissance des choses communes n'exigent que la majorité des voix, celles relatives transformations ou modifications du gros œuvre ou des choses communes ou intéressant l'harmonie des façades et des accès nécessiteront l'unanimité des voix.~~

~~Durant le cours de la construction de l'immeuble, l'assemblée générale pourra délibérer sur tout ce qui est relatif aux choses communes qui sont en cours de construction, mais les délibérations doivent être prises à la majorité des trois quarts des voix présentes à l'assemblée.~~

Article 25

~~Les copropriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de treizièmes.~~

Article 26

~~Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative plus de la moitié des copropriétaires représentant l'ensemble plus la moitié des treizièmes de l'immeuble.~~

~~Si l'assemblée ne réunit pas cette double proportion, nouvelle assemblée est convoquée conformément aux prescriptions de l'article 18, avec le même ordre du jour et délibérera valablement quels que soient le nombre de copropriétaires présent et le nombre de treizièmes représentés, sauf pour les cas où l'unanimité est requise.~~

Article 27

~~Les comptes de la gestion du gérant **syndic** sont portés à l'approbation de l'assemblée ; le gérant **syndic** devra les communiquer un mois à l'avance aux copropriétaires.~~

~~Le Président et les deux assesseurs ont mandat de vérifier les comptes ou les pièces justificatives. Ils devront faire rapport de leur mission à l'assemblée, en faisant toutes propositions qu'ils jugeront utiles.~~

~~Trimestriellement, le gérant **syndic** enverra aux copropriétaires leur compte particulier. Les copropriétaires signaleront aux membres du bureau **conseil de copropriété** et au gérant **syndic** les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.~~

Article 28

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par le Président, les assesseurs, secrétaire et les propriétaires qui en font la demande.

Tout copropriétaire peut consulter le registre et en prendre copie à l'endroit désigné par l'assemblée générale pour sa conservation et en présence du gérant ~~syndic~~ qui en a la garde de même que de celles d'autres archives de gestion de l'immeuble.

III. RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

Article 49

Il est arrêté entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants-droits et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale à la majorité des deux tiers des voix ; ~~statuant aux conditions légales de quorum et de vote.~~

Les modifications devront figurer à leur date aux procès-verbaux des assemblées générales et être en outre, insérées dans un livre spécial dénommé « Livre de gérance » tenu par le gérant ~~syndic~~ et qui contiendra d'un même contexte ; le statut de l'immeuble le règlement d'ordre intérieur et toutes les modifications ayant fait l'objet de décisions de l'assemblée.

Un duplicata de ce livre de gérance devra être tenu à la disposition de tous les intéressés copropriétaires, usufruitiers et leurs ayants droit.

En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, la partie qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé d'une manière particulière sur l'existence de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance, car le nouvel intéressé le seul fait d'être propriétaire ou ayant droit, d'une partie quelconque de l'immeuble, sera subrogé dans les droits et obligations qui résultent des décisions contenues en ce livre de gérance et sera tenu de s'y conformer, ainsi que ses ayants droits.

SECTION II - ENTRETIEN

Article 50 11

- Les travaux de peinture aux façades, tant de devant que de derrière, y compris les châssis, volets, garde-corps et corniches devront être fait aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du **gérant syndic**.
- Quant aux travaux relatifs aux parties privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque propriétaire, en temps utile, de telle manière l'immeuble conserve son aspect de soin et de son entretien.

Article 54 12

- Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées dépendant des locaux qu'ils occupent, s'il y en a toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an pour ceux dont ils font usage. Ils devront en justifier au **gérant syndic**.
- Le ramonage des conduites générales de fumée sera fait une fois l'an par un ramoneur choisi par le **gérant syndic**.

SECTION II III - ASPECT

Article 52 13

- Les copropriétaires et occupants d'appartements ne pourront mettre aux fenêtres et sur les balcons, ni enseigne, ni réclame, garde-manger, linges et autres objets.
- Il est également interdit de sécher les linges aux fenêtres et balcons en façade postérieure, de secouer les balais ou « mops » aux fenêtres, balcons ou terrasses et de laisser couler ou rejaillir de l'eau sur les étages inférieurs.

SECTION III IV – ORDRE À L'INTÉRIEUR

Article 53 14

Les copropriétaires ne pourront scier, fendre ou casser du bois que dans leur cave.

Article 54 15

- Les parties communes notamment le hall d'entrée, les escaliers et les dégagements devront être maintenus libres en tout temps, en conséquence, il ne pourra jamais y être accroché ni déposé quoique ce soit. Cette interdiction s'applique en particulier, aux bicyclettes et voitures d'enfants.
- Les tapis ne pourront jamais être secoués ni battus aux fenêtres balcons ou terrasses.

Article 55 16

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

Article 56 17

Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux à gaz en caoutchouc ou flexibles, les raccords au-gaz devront être en tuyaux rigides, solides et étanches.

Article 57 18

– Les copropriétaires de même que leurs locataires ou occupants ne pourront avoir que des chiens, des chats et des oiseaux, à titre de tolérance. Toutefois si l'un ou l'autre de ces animaux étaient un-cause de trouble dans l'immeuble, par bruit, odeur, ou autrement, le **gérant syndic** devrait ordonner suite à **une décision de l'assemblée générale demande expresse des copropriétaires prise à la majorité absolue des voix représentant la moitié des voix**, de retirer la tolérance pour l'animal cause de troubles.


– Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à l'injonction qui lui serait faite, le **gérant syndic** devrait le **soumettre lui réclamer** au paiement de **dommages et intérêts** d'une somme pouvant-atteindre **cinquante francs 1 euro vingt-quatre centimes** par jour de retard après la signification de la décision prise et le montant de cette astreinte de **ces dommages et intérêts** serait versé au fonds de réserve **le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée à prendre à la simple majorité des votants et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la Société Protectrice des Animaux, le syndic ayant le pouvoir de décider seul**

d'aller en justice pour obtenir l'éloignement définitif de l'animal, sous peine d'astreinte judiciaire le cas échéant.

- 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 du jugement à intervenir.
- 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.

SECTION IV V - MORALITÉ-- TRANQUILLITÉ

Article 58 19

- 
- Les-proprétaires, leurs locataires, leurs domestiques et autres occupants de l'immeuble devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de **personne prudente et raisonnable (anciennement « bon père de famille »)**
 - Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait celui des personnes de leur famille, des gens à leur service, de leurs locataires ou visiteurs le cas échéant.
 - Ils ne peuvent faire ni laisser faire aucun bruit anormal, l'emploi des instruments de musique et notamment des appareils de téléphonie sans fils est autorisé,

mais les occupants qui les font fonctionner sont tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants de l'immeuble et cela quel que soit le moment du jour et de la nuit.

– S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareil électrique produisant des parasites, ces appareils devront être soumis des dispositifs antiparasites ou les atténuant, de telle manière qu'ils n'influent pas la bonne réception radiophonique.

– * Aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble, à l'exception de ceux qui actionnent l'ascenseur, les appareils de nettoyage, les appareils frigorifiques, les installations de chauffage et les appareils ménagers en général.

* Toutefois, dérogation au présent alinéa est accordée en faveur de M. le Docteur FRANCK pour permettre l'installation de certains appareils déterminés, indispensables à sa profession.

* À l'avenir la même faculté pourra être autorisée par l'assemblée générale en faveur de l'un ou l'autre propriétaire.

Article 59-20

~~Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers devront contenir l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement, avec les us du bon père de famille, le tout conformément aux prescriptions du règlement de copropriété, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance, le tout sous peine de résiliation judiciaire de leurs baux après constatation régulière des faits qui seraient à reprocher.~~

~~Chaque appartement ne peut être occupé que par les personnes d'une seule famille, leurs hôtes et leurs domestiques~~



- Les baux consentis par les propriétaires devront contenir l'engagement des locataires d'habiter bourgeoisement et honnêtement, avec les soins de personnes prudentes et raisonnables (anciennement « bon père de famille ») et de se conformer aux prescriptions des statuts, du règlement d'ordre intérieur et décisions d'assemblée générale, dont ils devront reconnaître avoir pris connaissance.

Les baux consentis par les propriétaires de biens privatifs devront contenir une clause spéciale portant que tout acte du preneur qui serait en opposition avec les dispositions 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 : 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, étant entendu que l'absence de modification de comportement du preneur et l'absence de réaction du bailleur pour qu'il soit mis fin à ce comportement du preneur entraînera l'intentement par le syndic, outre d'une action contre le locataire, d'une action 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 et à ses torts.

- 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 du départ de leurs locataires.

- 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.

- 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.

- 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.

Article 60 21

Les copropriétaires et leurs ayants-droits doivent satisfaire à toutes les charges de la ville, de la police et de la voirie.

SECTION V - CHAUFFAGE

Article 61

~~— La participation aux dépenses résultant de l'utilisation du chauffage central et notamment l'achat de mazout ou de charbon à défaut de mazout, est obligatoire pour tous les copropriétaires même ceux qui n'en font pas un usage courant.~~

— Le chauffage fonctionnera à des dates à déterminer en assemblée générale ; il en sera de même pour la distribution d'eau chaude.

— La consommation est déterminée par des compteurs de radiateurs.

SECTION VI - DESTINATION DES LOCAUX

Article ~~62~~ 22

— Il ne peut être exercé dans l'immeuble ni dans la cour aucun commerce ni industrie d'une nature quelconque. De même, on ne pourra y installer aucune pension de famille, hôtel, restaurant, etc., ni y pratiquer des cours de danses, de chants, etc.

— De même il sera interdit d'effectuer à l'intérieur de l'immeuble ou de ses dépendances ou sur les trottoirs de rue, toute vente volontaire ou forcée de biens mobiliers.

Article ~~63~~ 23

- Il est interdit, sauf autorisation de l'assemblée générale, de faire de la publicité sur l'immeuble.

— Il sera permis d'apposer sur la porte particulière de l'appartement, une plaque du modèle admis par l'assemblée générale indiquant le nom et la profession de l'occupant de l'appartement.

*

- À l'entrée, il sera permis d'établir une plaque d'un modèle conforme à ce qui sera décidé par l'assemblée ; cette plaque pourra indiquer le nom et la profession de l'occupant, les jours et heures de visite, le numéro de l'appartement.

- Dans l'entrée, chacun disposera d'une seule boîte aux lettres, sur laquelle pourront figurer les noms et profession du titulaire et l'étage de son appartement.

- Ces inscriptions seront d'un modèle uniforme admis par l'assemblée générale.

* - Aucune autre boîte aux lettres que celle prescrite ci-avant ne sera tolérée.

Article 64 24

- Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes.


- Les occupants devront veiller à ce que dans les caves, il ne soit déposé aucune matière inflammable, denrée en état de décomposition, etc.

Article 65 25

En cas de location, le preneur devra faire assurer contre l'incendie et les dégâts des eaux, son mobilier, les risques locatifs et le recours des voisins, par une compagnie notoirement solvable et justifier au bailleur, tant de la police d'assurance que du paiement des primes annuelles, à toute réquisition de sa part.

SECTION VII - SERVICE DOMESTIQUE COMMUN

Article ~~66~~ 26

 – Une servante ou femme à journée **Une technicienne de surface** sera choisie par l'assemblée des copropriétaires ~~ou à défaut par le gérant.~~

– Son service consistera notamment :

1° À tenir en parfait état de propreté tous les biens communs et spécialement sous-sol : tous-les dégagements des caves, chaufferie et eaux des compteurs, le dégagement d'escalier avec les escaliers ; au rez-de-chaussée : les trottoirs et l'entrée, le vestibule d'entrée, le dégagement d'escalier et l'escalier ses paliers jusqu'au septième étage ainsi que le dépôt buanderie ; l'entretien des poignées et serrures ainsi que des portes d'entrée ;

2° À assurer l'évacuation des ordures ménagères ;

3° À entretenir éventuellement le calorifère et le surveiller pendant la période où il sera en action. En hiver, il devra être nettoyé soigneusement ;

4° À fermer les clefs des robinets des colonnes montantes en cas d'accident et à vider les eaux des conduites non protégées encas de gelée.

Article 67 27

Les clefs du local des machines d'ascenseur devront être conservées dans une armoire vitrée à laquelle habitants de l'immeuble pourront avoir accès sous leur responsabilité en cas d'urgence absolue.

Article 68

~~Le conseil de gérance copropriété est composé du Président et de deux assesseurs. Il est désigné par l'assemblée générale pour une durée de trois ans. Le gérant syndic de l'immeuble assiste aux réunions du Conseil avec voix consultatives.~~

~~Le conseil surveille la gestion du gérant syndic, examine comptes, fait rapport à l'assemblée et ordonne les travaux indispensables non urgents. Il veille à ce que les dépenses communes soient réduites dans la mesure du possible.~~

~~Il délibère valablement si, deux au moins de ses membres sont présents : les décisions sont prises à la majorité des membres présents, sans considération de prépondérance de voix.~~

Article 69

~~Le gérant syndic sera élu par l'assemblée générale qui pourra le choisir soit parmi les copropriétaires soit en dehors d'eux. Si le gérant syndic est un copropriétaire et qu'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures ; les émoluments de ce secrétaire seront fixés par l'assemblée.~~

~~La durée du mandat du gérant syndic est fixée par l'assemblée.~~

Il peut être mis fin anticipativement à ce mandat, également par l'assemblée.

Article 70

~~Le gérant **syndic** a la charge de veiller au bon entretien, des communs, au bon fonctionnement de l'ascenseur, de fixer éventuellement de son propre chef, les réparations et travaux urgents qui seraient à exécuter, d'ordonner ceux qui seraient décidés par le conseil de gérance **copropriété**~~

~~Il a pour mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses dans les proportions indiquées par le présent règlement, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit. Le gérant **syndic** veillera au bon entretien général de l'immeuble, toiture, égouts, canalisations.~~

Article 71

~~— **Sauf ce qui est dit au second tiret**, le gérant **syndic** instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques. Il fera rapport au conseil de gérance **copropriété** ou à l'assemblée qui décidera des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs. En cas d'urgence, il prendra lui-même, toutes les mesures conservatoires.~~

Article 72

~~Le gérant **syndic** sera tenu de congédier la servante ou femme d'ouvrage si l'assemblée générale des copropriétaires le décide, et à son défaut, le congé sera valablement donné par la personne désignée par l'assemblée.~~

Article 73

- Le gérant **syndic** présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale. Il présente trimestriellement à chaque propriétaire son compte particulier. Une provision sera versée au gérant **syndic** par les copropriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes. Le montant de cette provision sera fixé par l'assemblée générale. L'assemblée fixera également les sommes à verser par les propriétaires pour la constitution d'un **alimenter le** fonds de réserve qui servira ultérieurement au paiement des réparations qui deviendront nécessaires et l'assemblée fixera l'utilisation et le placement de ce fonds de réserve.
- Le gérant **syndic** a le droit de réclamer aux copropriétaires le paiement des provisions décidées par l'assemblée.
- Si un copropriétaire s'obstinait à ne pas verser la provision au gérant **syndic**, ce dernier pourra avec l'autorisation du conseil de gérance **copropriété**, bloquer les services de l'électricité, du gaz, de l'eau, desservant l'appartement du défaillant ; cette clause essentielle et de rigueur.
- Le copropriétaire en défaut qui s'opposerait d'une façon quelconque à ces sanctions serait passible de plein droit et sans mise en demeure d'une amende de cent francs par infraction laquelle serait versée au fonds de réserve.
- Le propriétaire défaillant pourra être assigné par le gérant **syndic** au nom de **l'association des copropriétaires** tous les copropriétaires ; le gérant **syndic** a, à cet effet, mandat **pouvoir** contractuel et irrévocable aussi longtemps qu'il est en fonction.

— Avant d'exercer les poursuites judiciaires, le gérant **syndic** s'assurera de l'accord du conseil de gérance **copropriété**, mais il ne devra justifier de cet accord vis-à-vis des tiers et tribunaux.

— Les sommes dues par le défaillant produiront intérêt au profit de la communauté au taux légal en matière commerciale.

— Durant la carence du défaillant les autres copropriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses droits dans les parties communes, les sommes nécessaires au bon fonctionnement de tous les services communs et à leur bonne administration ainsi que celles nécessaires à l'entretien de toutes les parties communes.

— Si l'appartement du défaillant est loué à bail, le gérant **syndic** est en droit de toucher lui-même les loyers à concurrence du montant des sommes dues. Le gérant **syndic** a, à cet effet, 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 bail leur de sommes quittancées par le gérant **syndic**.

Article 74

Le gérant **syndic est chargé d'effectuer les recettes qui proviendraient des choses communes. Comptes de gestion – Fonds de roulement – Fonds de réserve**

a mis en forme : Couleur de police : Automatique

a mis en forme : Couleur de police : Automatique

SECTION X VIII - GARAGES


Article 78 28

- Les usagers des garages veilleront à ne pas heurter et défoncer les tuyauteries s'y trouvant.
- Les garages ne pourront pas recevoir d'autres destinations que celles de garage pour automobile particulière, bicyclette, motocyclettes ou voitures d'enfants.

Article 79 29

Chacun des usagers doit faire assurer personnellement sa voiture et tous objets mobiliers pouvant lui appartenir qui se trouveraient dans l'emplacement qui lui est réservé dans le garage.

Article 80 30 : Ordre intérieur

 L'emploi des échappements libres est interdit, de même que l'emploi de lubrifiants dégageant des odeurs ou fumées, de même l'usage de trompes, échappements, klaxons et tous autres appareils avertisseurs est strictement interdit tant à l'intérieur des garages que dans la rue face à l'immeuble.

Article 81 31

- L'emmagasiner d'essence ou d'huile en quelque quantité que ce soit est strictement interdit, sauf ce qui sera dit à l'article suivant. Néanmoins,

l'emmagasinage de dix litres d'essence sera toléré en plus de la quantité se trouvant dans le réservoir de l'auto.

Article 82 32

Pour tout ce qui n'est pas prévu au présent règlement les-usagers des garages s'en référeront à la loi et aux usages locaux, sinon à l'avis de l'assemblée générale à laquelle la question est soumise.

SECTION III IX - RÉPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES

A. Entretien et réparations

Article 29 33

- Chacun des propriétaires contribuera, proportionnellement au nombre de treizièmes qu'il possède dans la copropriété telle qu'il est déterminé [à l'acte de base](#), aux dépenses de conservation et d'entretien ainsi qu'aux frais d'administration des parties communes.
- Toutefois, le quatrième étage ne devra pas participer dans les frais généralement quelconques relatifs aux garages.

Article 30 34

- Les réparations et travaux sont répartis-en trois catégories :
 - réparations urgentes,

- o réparations indispensables mais non urgentes,

- o réparations et travaux non indispensables.

Article 31 : Réparations urgentes

Pour ce genre de réparations, telles que telles s'appliquant aux conduites d'eaux ou de gaz crevées, tuyauteries extérieures, gouttières, etc., le gérant **syndic** a plein pouvoir pour les faire exécuter, sans en demander l'autorisation

Article 32 : Réparations indispensables mais non urgentes

Ces réparations sont décidées les membres du bureau, soit par le Président et les deux assesseurs qui forment ainsi conseil de gérance **conseil de copropriété**; ce conseil sera juge du point de savoir si une réunion de l'assemblée générale est nécessaire pour ordonner les travaux de cette catégorie.

Article 33 : Réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconque

Ces travaux et réparations devront être demandés par des propriétaires possédant au moins vingt-cinq pour cent de l'immeuble et seront soumis à une assemblée générale extraordinaire. Ils ne pourront être décidés **à la majorité des trois-quarts des voix** qu'à l'unanimité des copropriétaires

Article 34 35

- Les copropriétaires devront donner accès par leurs appartements et étages, pour toutes réparations et nettoyage parties communes.
- À moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être exigé du quinze juillet au quinze septembre de chaque année.
- Si les propriétaires ou occupants s'absentent, il devra obligatoirement remettre les clefs de leur appartement et de dépendances à un mandataire habitant l'agglomération liégeoise et dont le nom et l'adresse devront être portés à la connaissance du ~~gérant~~ **syndic**.
- Les copropriétaires devront supporter, sans opposition ni indemnité, toutes les réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.
- Les propriétaires des caves où passent en tranchée les tuyauteries de grès des égouts sont soumis à une servitude de visite éventuelle même si ces visites imposent l'ouverture ces tranchées passant par la cave. Ils ne pourront procéder dans les caves à aucun travail modifiant le pavement car sous celui-ci, sont les conduites d'intérêt général et de copropriété communes

B. Consommation d'électricité de l'ascenseur

Article 35 36

– Les dépenses relatives à la consommation d'électricité de l'ascenseur se répartiront dans les proportions ci-dessous :

– Appartement du 1^{er} étage 5%

– Appartement du 2^{ème} étage 10%

– Appartement du 3^{ème} étage : 15%

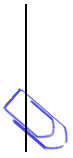
– Appartement du 4^{ème} étage 20%

– Appartement du 5^{ème} étage : 24%

– Appartement du 6^{ème} étage : 26%

– Ces proportions sont établies pour le cas où aucune profession libérale n'est exercée dans aucun des appartements ; dans l'affirmative, ces dispositions seront modifiées par décision de l'assemblée générale statuant à la ~~simple~~ majorité des **quatre-cinquièmes** des voix.





Usage de la buanderie commune

Un règlement d'ordre intérieur à présenter par le gérant **syndic** règlera notamment l'usage, l'entretien et la réparation des charges de la buanderie commune,

C. Impôts

Article 36 **37**

À moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par le pouvoir administratif sur chaque propriété privée, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement au nombre de parts qu'ils possèdent dans les parties communes de l'immeuble.

Article 37 **38**

La responsabilité du fait de l'immeuble (~~art. 1386 Code civil~~) et de façon générale toutes les charges de l'immeuble se répartissant suivant la formule de copropriété, pour autant bien entendu qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice du recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaires.

Article 38 **39**

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

Article 61 40

- La participation aux dépenses résultant de l'utilisation du chauffage central et notamment l'achat de mazout ou de charbon à défaut de mazout, est obligatoire pour tous les copropriétaires même ceux qui n'en font pas un usage courant.
- Le chauffage fonctionnera à des dates à déterminer en assemblée générale ; il en sera de même pour la distribution d'eau chaude.
- La consommation est déterminée par des compteurs de radiateurs.

SECTION – CHARGES COMMUNES

Article 75 41

- De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes, dont il est question dans le statut de l'immeuble, les charges nées des besoins communs seront supportées par les copropriétaires dans la proportion de leurs parts de propriété.
- Telles sont les dépenses du gaz, de l'électricité et de l'eau pour les choses communes, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du mobilier commun, les frais relatifs aux chutes d'ordures, les frais d'achat des divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage et l'entretien, la consommation d'eau relatée au compteur commun, le salaire du gérant syndic ou de son secrétaire, celui de la servante ou femme d'ouvrage, les frais de bureau, d'éclairage des parties communes, etc.

– Les honoraires de l'architecte et les contributions et impôts se rapportant aux choses communes sont également charges communes.

Article 76 42

Les consommations individuelles de gaz, d'électricité et d'eau sont payées par chaque propriétaire suivant les indications de ses compteurs particuliers.

Article 77 43

- La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section ne peut être modifiée que de l'accord unanime des copropriétaires par décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix.

Article 74

- Le gérant syndic est chargé d'effectuer les recettes qui proviendraient des choses communes.

a mis en forme : Surlignage

- Les comptes de gestion du syndic sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale annuelle.

- 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.

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.

a mis en forme : Police : Non Italique

SECTION IV X- ASSURANCE ET RECONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE

Article 40-44

- L'assurance, tant des choses privées à l'exclusion des meubles, que des choses communes, pour ce qui concerne l'incendie, la foudre, les explosions, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers et la perte de loyers, le tout pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale sera faite par les soins du **gérant syndic**, pour tous les copropriétaires sans distinction.
- Le **gérant syndic** devra faire, à cet effet, toutes les diligences, nécessaires ; il acquittera les primes comme des charges communes lesquelles seront remboursables dans les proportions des droits de chacun dans la propriété.
- Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours, quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et de signer tous actes nécessaires à cet effet. À défaut de quoi, le **gérant syndic** pourra de plein droit, et sans mise en demeure les signer valablement leur place.

Article 41 45

Chacun des copropriétaires aura droit à un exemplaire des polices.

Article 42 46

Si une surprime est due, du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il occupe où plus généralement pour toute cause personnelle à l'un des copropriétaires ; cette surprime sera à la charge exclusive de celui pour qui elle est expressément due.

Article 43 47

- En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le **gérant syndic** en présence d'un des copropriétaires désignés par l'assemblée et à charge d'effectuer le dépôt en banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par cette assemblée.
- Mais il sera nécessairement tenu compte des droits des créanciers privilégiés ou hypothécaires leur attribués par les lois sur la matière, la présente clause ne pouvant leur porter préjudice. Leur intervention devra donc être demandée.

Article 48

~~L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :~~

a) si le sinistre est partiel, le gérant emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés et à payer les honoraires de l'architecte s'il y a lieu.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera recouvré par le gérant **syndic** à charge tous les copropriétaires, sauf leur recours contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien et à concurrence de cette plus-value.

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

b) si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction, à moins que l'assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement, à l'unanimité.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour assurer le complet paiement des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de la copropriété de chacun et exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément ; les intérêts au taux légal courant de plein droit, et sans mise en demeure, à défaut de versement dans ledit délai.



- En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic, en présence des copropriétaires désignés par l'assemblée générale, à charge d'en effectuer le dépôt en Banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par cette assemblée.

Mais il sera tenu compte du droit des créanciers privilégiés et hypothécaires, et la présente clause ne pourra leur porter préjudice leur intervention sera donc demandée.

- L'assemblée générale décide de la démolition et de la reconstruction totales 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.

La décision est prise au minimum à la majorité des quatre cinquièmes des voix.

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.

En cas destruction totale ou partielle, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par priorités à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée.

Sans préjudice des actions exercées contre le propriétaire, l'occupant ou le tiers, responsable du sinistre, les copropriétaires sont tenus, en cas de reconstruction ou de remise en état, de participer aux frais en proportion de leur quote-part dans la copropriété.

Si des embellissements étaient effectués par des copropriétaires à leur
Si des embellissements étaient effectués par des copropriétaires à leur
Si des embellissements étaient effectués par des copropriétaires à leur

Commenté [id1]: Répétition

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

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

Article 45 49

A. Si des embellissements ont été effectués des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra de faire augmenter leur assurance par un avenant à leurs frais, ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres propriétaires aient à intervenir dans l'avance éventuelle des frais de reconstruction se rapportant spécialement à ces embellissements.

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

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

B. Accidents

Article 46 50

- Une assurance sera contractée par les soins du **gérant syndic**, contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation des ascenseurs ou autre mécanisme ; les victimes pouvant être soit des habitants de l'immeuble, soit le concierge et lui-même soit les tiers étrangers à l'immeuble.
- Le montant de ces assurances sera fixé per l'assemblée générale.
- Les primes seront payées par le **gérant syndic** à qui elles seront remboursées par les copropriétaires dans la proportion de la quote-part de chacun dans les frais d'entretien des ascenseurs.

Article 47 51

- Une autre assurance sera également contractée par tous les copropriétaires et par les soins du **gérant syndic**, contre les accidents de travail pouvant survenir à tout le personnel, employé dans l'immeuble pour le compte commun des copropriétaires.
- Enfin, il sera souscrit une assurance contre la responsabilité civile pour dommages censés aux tiers par l'immeuble par suite du défaut d'entretien, vices de construction, réparations ou autres causes et en faveur des copropriétaires entre eux.

Article 48 52

Les diverses assurances dont question dans la présente section seront contractées pour le premier terme de dix années par un mandataire à déterminer, pour l'ensemble du groupe au prix le plus bas de la concurrence.

CHAPITRE XI – Procédures judiciaires – Honoraires et dépens

Article 53 : Actions en justice

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

Nonobstant l'article 577-5, §3 du Code civil (devenu depuis la refonte du Code civil : 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. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ces droits.

- 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.

a mis en forme : Police :Non Gras

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) Dans le cas visé à l'article 3.88, § 1er, 2°, h), et sauf 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 doit saisir le juge de paix, dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu. L'action est dirigée contre tous les copropriétaires qui, disposant du droit de vote à l'assemblée générale, n'ont pas approuvé la décision. L'exécution de la décision de l'assemblée générale est suspendue jusqu'à la décision judiciaire passée en force de chose jugée, constatant la légalité de la décision de l'assemblée générale.

- f) 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.

- g) 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.

- h) 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.

- i) 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.

- j) 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.

- k) 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.

l) 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.

m) 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.]

- n) 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. À 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.

- o) 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.
- p) 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.

- g) En cas de désaccord entre copropriétaires et 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.



Article 54 : Frais judiciaires – Honoraires et dépens

- 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, sauf 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. Par dérogation à l'article 1017 du Code judiciaire, la condition aux dépens est toujours prononcée à charge de l'ACP.
- Le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement 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 totalement 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.

CHAPITRE XII – Solidarité pour le paiement des charges

Article 55

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 XIII – Clauses et sanctions en cas de non-

Commenté [id2]: Répétition avec paragraphe précédent

Article 57

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

~~Les sommes dues par le défaillant produiront intérêts au profit de la communauté au taux légal en matière commerciale.~~

- En cas de non-paiement de toutes sommes restant due à la clôture comptable, le propriétaire récalcitrant se verra appliquer automatiquement un taux de 10% à titre d'intérêt de retard.



Idéalement l'article devrait être libellé comme suit pour être conforme aux obligations légales et à la jurisprudence.

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 15 jours de l'invitation à payer ; à 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 majoré de 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, le dossier porté en contentieux est 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.




– Le gérant syndic présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale.

– Il présente trimestriellement à chaque propriétaire son compte particulier.

– Une provision sera versée au gérant syndic par les copropriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes.

– Le montant de cette provision sera fixé par l'assemblée générale.



– L'assemblée fixera également les sommes à verser par les propriétaires pour alimenter le fonds de réserve qui servira ultérieurement au paiement des réparations qui deviendront nécessaires et l'assemblée fixera l'utilisation et le placement de ce fonds de réserve.

– Le gérant syndic a le droit de réclamer aux copropriétaires le paiement des provisions décidées par l'assemblée.

— Si un copropriétaire s'obstinait à ne pas verser la provision au gérant **syndic**, ce dernier pourra avec l'autorisation du conseil de gérance **copropriété**, bloquer les services de l'électricité, du gaz, de l'eau, desservant l'appartement du défaillant ; cette clause essentielle et de rigueur.

— Le copropriétaire en défaut qui s'opposerait d'une façon quelconque à ces sanctions serait passible de plein droit et sans mise en demeure d'une amende de cent francs par infraction laquelle serait versée au fonds-de-réserve.

— Le propriétaire défaillant pourra être assigné par le gérant **syndic** au nom de **l'association des copropriétaires** tous les copropriétaires ; le gérant **syndic** a, à cet effet, **mandat le syndic a un pouvoir légal** contractuel et irrévocable aussi longtemps qu'il est en fonction.

— Avant d'exercer les poursuites judiciaires, le gérant **syndic** s'assurera de l'accord du conseil de gérance **copropriété**, mais il ne devra justifier de cet accord vis-à-vis des tiers et tribunaux.

— Les sommes dues par le défaillant produiront intérêt au profit de la communauté au taux légal en matière commerciale.

— Durant la carence du défaillant les autres copropriétaires seront tenus **après décision d'assemblée générale**, de fournir, chacun en proportion de ses droits dans les parties communes, les sommes nécessaires au bon fonctionnement de tous les services communs et à leur bonne administration ainsi que celles nécessaires à l'entretien de toutes les parties communes.

— Si l'appartement du défaillant est loué à bail, le gérant **syndic** est en droit de toucher lui-même les loyers à concurrence du montant des sommes dues. Le

gérant **syndic** a, à cet effet, 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 bail leur de sommes quittancées par le gérant **syndic**.

CHAPITRE XIV - Dispositions générales

Article ~~83~~ 58

~~En cas de désaccord entre les copropriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le gérant **syndic**, pour ce qui est relatif au statut de l'immeuble ou au règlement d'ordre intérieur, les difficultés seront soumises à l'arbitrage d'un arbitre à nommer de commun accord et, à défaut d'accord, à désigner à la requête de la partie la plus diligente, par M. le Président du Tribunal civil de Liège.~~

~~L'assemblée générale pourra décider la suppression de cette clause d'arbitrage à la majorité des deux tiers des voix.~~

– Le règlement général (statut réel et règlement d'ordre intérieur) présentement arrêté restera annexé à l'acte de base authentique de vente.

– Il en sera imprimé ou photocopié tous exemplaires nécessaires qui seront remis aux intéressés, au prix fixé par l'assemblée générale.

– Le règlement général de copropriété est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir sur l'immeuble ou sur une par quelque de celui-ci, un droit de quelque nature que ce soit.

- En conséquence, ce règlement devra ou bien être transcrit entier dans tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance ou bien ces actes devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ce règlement de copropriété et qu'ils sont subrogés par le seul fait d'être propriétaires, occupants ou titulaires d'un droit quelconque au sujet de n'importe quelle partie de l'immeuble dans tous les droits et obligations qui peuvent ou pourraient résulter de la transaction.
- Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction à Liège, faute de quoi, ce domicile sera plein droit, élu dans l'immeuble même.



CHAPITRE XV- Divers

Article 59

- Un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé.
- Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.
- Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

Article 60

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 VI – Transmission d'un lot

a mis en forme : Français (Belgique)

Article 3.94 du code civil Transmission d'un lot

§ 1er. 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 du contrat 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, visé à l'article 3.86, § 3, _____ alinéas _____ 2 _____ et _____ 3;

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 en vertu du présent paragraphe et du paragraphe _____ 2;

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.

A 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.

§ 2. En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété ou de transfert pour cause de décès 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 _____ 1er:

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 au paragraphe 1er 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.

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

Sauf clause contraire entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées à l'alinéa 1er,

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 du contrat et la passation de l'acte authentique et s'il disposait d'une procuration pour y assister.

§ 3. 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 3.87, § 1er, alinéa 2.

§ 4. Les frais de transmission des informations requises en vertu des paragraphes 1er à 3 sont à charge du copropriétaire sortant.

§ 5. En cas de transmission de la propriété d'un lot:

1° 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;

2° sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association.

Article 3.95 du code civil Arriérés en cas de transmission

a mis en forme : Police par défaut, Police :Non Gras

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 en vertu de l'article 3.94, §§ 1er à 3. 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 envoyé 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 vingt jours ouvrables qui suivent la date de l'envoi recommandé visé à l'alinéa 2, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au copropriétaire sortant.

a mis en forme : Police :Italique

Règlement d'ordre intérieur
De la Résidence Frère Orban
Boulevard Frère Orban, 9 – 4000 Liège

III. RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR

Article 49

~~Il est arrêté entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur obligatoire pour eux et leurs ayants droits et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale à la majorité des deux tiers des voix ; **statuant aux conditions légales de quorum et de vote.**~~

~~Les modifications devront figurer à leur date aux procès-verbaux des assemblées générales et être en outre, insérées dans un livre spécial dénommé « Livre de gérance » tenu par le gérant **syndic** et qui contiendra d'un même contexte ; le statut de l'immeuble le règlement d'ordre intérieur et toutes les modifications ayant fait l'objet de décisions de l'assemblée.~~

~~Un duplicata de ce livre de gérance devra être tenu à la disposition de tous les intéressés copropriétaires, usufruitiers et leurs ayants droit.~~

~~En cas d'aliénation d'une partie de l'immeuble, la partie qui aliène devra attirer l'attention du nouvel intéressé d'une manière particulière sur l'existence de ce livre de gérance et l'inviter à en prendre connaissance, car le nouvel intéressé p le seul fait d'être propriétaire ou ayant droit, d'une partie quelconque de l'immeuble, sera subrogé dans les droits et obligations qui résultent des décisions contenues en ce livre de gérance et sera tenu de s'y conformer, ainsi que ses ayants droits.~~

SECTION I - ENTRETIEN

Article 50

— Les travaux de peinture aux façades, tant de devant que de derrière, y compris les châssis, volets, garde-corps et corniches devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du gérant **syndic**.

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

Article 51

— Les propriétaires devront faire ramoner les cheminées dépendant des locaux qu'ils occupent, s'il y en a toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an pour ceux dont ils font usage. Ils devront en justifier au gérant **syndic**.

— Le ramonage des conduites générales de fumée sera fait une fois l'an par un ramoneur choisi par le gérant **syndic**.

SECTION II - ASPECT

Article 52

~~— Les copropriétaires et occupants d'appartements ne pourront mettre aux fenêtres et sur les balcons, ni enseigne, ni réclame, garde-manger, linges et autres objets.~~

~~— Il est également interdit de sécher les linges aux fenêtres et balcons en façade postérieure, de secouer les balais ou « mops » aux fenêtres, balcons ou terrasses et de laisser couler ou rejaillir de l'eau sur les étages inférieurs.~~

SECTION III - ORDRE INTÉRIEUR

Article 53

~~Les copropriétaires ne pourront scier, fendre ou casser du bois que dans leur cave.~~

Article 54

~~— Les parties communes notamment le hall d'entrée, les escaliers et les dégagements devront être maintenus libres en tout temps, en conséquence, il ne pourra jamais y être accroché ni déposé quoique ce soit. Cette interdiction s'applique en particulier, aux bicyclettes et voitures d'enfants.~~

~~— Les tapis ne pourront jamais être secoués ni battus aux fenêtres balcons ou terrasses.~~

Article 55

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

Article 56

Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux à gaz en caoutchouc ou flexibles, les raccords au gaz devront être en tuyaux rigides, solides et étanches.


Article 57

Les copropriétaires de même que leurs locataires ou occupants ne pourront avoir que des chiens, des chats et des oiseaux, à titre de tolérance. Toutefois si l'un ou l'autre de ces animaux étaient un cause de trouble dans l'immeuble, par bruit, odeur, ou autrement, le gérant ~~syndic~~ devrait ordonner suite à ~~une décision de l'assemblée générale~~ demande expresse des copropriétaires ~~prise à la majorité absolue des voix~~ représentant la moitié des voix, de retirer la tolérance pour l'animal cause de troubles.

Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à l'injonction qui lui serait faite, le gérant ~~syndic~~ devrait le soumettre au paiement ~~de dommages et intérêts~~ d'une somme pouvant atteindre cinquante francs ~~1 euro vingt quatre centimes~~ par jour de retard après la signification de la décision prise et le montant de cette astreinte de ~~ces dommages et intérêts~~ serait versé au fonds de réserve le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée à prendre à la simple majorité des votants et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par la Société Protectrice des Animaux, ~~le syndic ayant le pouvoir de décider seul d'aller en justice pour obtenir l'éloignement définitif de l'animal, sous peine d'astreinte judiciaire le cas échéant.~~

SECTION IV - MORALITÉ - TRANQUILLITÉ

Article 58



— Les propriétaires, leurs locataires, leurs domestiques et autres occupants de l'immeuble devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de ~~personne prudente et raisonnable~~ (anciennement « bon père de famille »)

— Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait celui des personnes de leur famille, des gens à leur service, de leurs locataires ou visiteurs le cas échéant.

— Ils ne peuvent faire ni laisser faire aucun bruit anormal, l'emploi des instruments de musique et notamment des appareils de téléphonie sans fils est autorisé, mais les occupants qui les font fonctionner sont tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incommode les autres occupants de l'immeuble et cela quel que soit le moment du jour et de la nuit.

— S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareil électrique produisant des parasites, ces appareils devront être soumis des dispositifs antiparasites ou les atténuant, de telle manière qu'ils n'influent pas la bonne réception radiophonique.

— Aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble, à l'exception de ceux qui actionnent l'ascenseur, les appareils de nettoyage, les appareils frigorifiques, les installations de chauffage et les appareils ménagers en général. Toutefois, dérogation au présent alinéa est accordée en faveur de M. le Docteur FRANCK pour permettre l'installation de certains appareils déterminés, indispensables à

~~sa profession. À l'avenir la même faculté pourra être autorisée par l'assemblée générale en faveur de l'un ou l'autre propriétaire.~~

Article 59

~~— Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers devront contenir l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement, avec les us du bon père de famille, le tout conformément aux prescriptions du règlement de copropriété, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance, le tout sous peine de résiliation judiciaire de leurs baux après constatation régulière des faits qui seraient à reprocher.~~

~~— Chaque appartement ne peut être occupé que par les personnes d'une seule famille, leurs hôtes et leurs domestiques~~

Article 60

~~Les copropriétaires et leurs ayants-droits doivent satisfaire à toutes les charges de la ville, de la police et de la voirie.~~

SECTION V - CHAUFFAGE

Article 61

~~— La participation aux dépenses résultant de l'utilisation du chauffage central et notamment l'achat de mazout ou de charbon à défaut de mazout, est obligatoire pour tous les copropriétaires même ceux qui n'en font pas un usage courant.~~

~~— Le chauffage fonctionnera à des dates à déterminer en assemblée générale ; il en sera de même pour la distribution d'eau chaude.~~

~~— La consommation est déterminée par des compteurs de radiateurs.~~

SECTION VI - DESTINATION DES LOGAUX

Article 62

~~— Il ne peut être exercé dans l'immeuble ni dans la cour aucun commerce ni industrie d'une nature quelconque. De même, on ne pourra y installer aucune pension de famille, hôtel, restaurant, etc., ni y pratiquer des cours de danses, de chants, etc.~~

~~— De même il sera interdit d'effectuer à l'intérieur de l'immeuble ou de ses dépendances ou sur les trottoirs de rue, toute vente volontaire ou forcée de biens mobiliers.~~

Article 63

~~— Il est interdit, sauf autorisation de l'assemblée générale, de faire de la publicité sur l'immeuble. Il sera permis d'apposer sur la porte particulière de l'appartement, une plaque du modèle admis par l'assemblée générale indiquant le nom et la profession de l'occupant de l'appartement.~~

~~— À l'entrée, il sera permis d'établir une plaque d'un modèle conforme à ce qui sera décidé par l'assemblée ; cette plaque pourra indiquer le nom et la profession de l'occupant, les jours et heures de visite, le numéro de~~

~~l'appartement. Dans l'entrée, chacun disposera d'une seule boîte aux lettres, sur laquelle pourront figurer les noms et profession du titulaire et l'étage de son appartement. Ces inscriptions seront d'un modèle uniforme admis par l'assemblée générale.~~

~~— Aucune autre boîte aux lettres que celle prescrite ci-avant ne sera tolérée.~~

Article 64

~~— Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes.~~

~~— Les occupants devront veiller à ce que dans les caves, il ne soit déposé aucune matière inflammable, denrée en état de décomposition, etc.~~

Article 65

En cas de location, le preneur devra faire assurer contre l'incendie et les dégâts des eaux, son mobilier, les risques locatifs et le recours des voisins, par une compagnie notoirement solvable et justifier au bailleur, tant de la police d'assurance que du paiement des primes annuelles, à toute réquisition de sa part.

SECTION VII - SERVICE DOMESTIQUE COMMUN

Article 66

~~— Une servante ou femme à journée sera choisie par l'assemblée des copropriétaires ou à défaut par le gérant **syndic**.~~

~~— Son service consistera notamment :~~

- ~~1° À tenir en parfait état de propreté tous les biens communs et spécialement sous-sol : tous les dégagements des caves, chaufferie et eaux des compteurs, le dégagement d'escalier avec les escaliers ; au rez-de-chaussée : les trottoirs et l'entrée, le vestibule d'entrée, le dégagement d'escalier et l'escalier ses paliers jusqu'au septième étage ainsi que le dépôt buanderie ; l'entretien des poignées et serrures ainsi que des portes d'entrée ;~~
- ~~2° À assurer l'évacuation des ordures ménagères ;~~
- ~~3° À entretenir éventuellement le calorifère et le surveiller pendant la période où il sera en action. En hiver, il devra être nettoyé soigneusement ;~~
- ~~4° À fermer les clefs des robinets des colonnes montantes en cas d'accident et à vider les eaux des conduites non protégées en cas de gelée.~~

Article 67

~~Les clefs du local des machines d'ascenseur devront être conservées dans une armoire vitrée à laquelle habitants de l'immeuble pourront avoir accès sous leur responsabilité en cas d'urgence absolue.~~

Article 68

~~— L'immeuble disposant de moins de vingt lots sans tenir compte des caves, garages et parking, le conseil de copropriété est facultatif.~~

~~— L'assemblée générale peut décider à la majorité des trois-quarts des voix de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions sans préjudice de celles du commissaire aux comptes.~~

~~— À cet effet, 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.~~

~~— Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété peut recevoir toute autre mission ou délégations sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois-quarts des voix. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an.~~

~~— Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.~~

~~— Les membres du conseil de copropriété sont élus à la majorité absolue des voix.~~

~~— Il y a incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du Conseil de copropriété.~~

~~Le conseil de gérance **copropriété** est composé du Président et de deux assesseurs. Il est désigné par l'assemblée générale pour une durée de trois ans. Le gérant **syndic** de l'immeuble assiste aux réunions du Conseil avec voix consultatives.~~

~~Le conseil surveille la gestion du gérant **syndic**, examine comptes, fait rapport à l'assemblée et ordonne les travaux indispensables non urgents. Il veille à ce que les dépenses communes soient réduites dans la mesure du possible.~~

~~Il délibère valablement si, deux au moins de ses membres sont présents : les décisions sont prises à la majorité des membres présents, sans considération de prépondérance de voix.~~

Article 69

Art. 577-8 du Code civil

~~Lorsqu'il n'est pas désigné par le règlement de copropriété, 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.~~

~~Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires figurent dans un contrat écrit.~~

~~S'il a été désigné dans le règlement de copropriété, 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.~~

~~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.~~

~~§1 — Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché, dans les huit jours à dater de la prise de 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 nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale, son siège social ainsi que 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 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.~~

~~§2/1 Le Roi fixe la procédure d'inscription du syndic à la Banque Carrefour des Entreprises.~~

~~§2 — Lorsque la signification ne peut être faite conformément à l'article 35 du Code judiciaire, elle se fait conformément à l'article 38 du même Code.~~

~~— La lettre recommandée visée à l'article 38, 5^{1^{er}}, alinéa 3, doit alors être adressée au domicile du syndic.~~

~~§3 — Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé :~~

~~1° (abrogé)~~

~~2° (abrogé)~~

~~3° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale ;~~

~~4° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ;~~

~~5° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires ; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve ; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires ;~~

~~6° 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 ;~~

~~7° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2 du Code civil, dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le notaire ;~~

~~8° 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 ;~~

~~9° 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 sur les comptes financiers de la copropriété ;~~

~~10° 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 ;~~

~~11° 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 de copropriété ou par l'assemblée générale ;~~

~~12° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi ;~~

~~13° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, §1^{er}, 1°, d) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;~~

~~14° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;~~

~~15° 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;~~

~~16° 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 à la conservation des hypothèques conformément à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires;~~

~~17° 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, des 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 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires;~~

~~18° 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 sur ces budgets.~~

~~§5— Le syndic est seul responsable de sa gestion ; il ne peut déléguer ses pouvoirs sans accord de l'assemblée générale et seulement pour une durée ou à des fins déterminées.~~

~~§6— L'assemblée peut toujours révoquer le syndic. Elle peut même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins indéterminées.~~

~~§7— 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.~~

~~§8— Il y a incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du Conseil de copropriété.~~

~~Le syndic est chargé de la surveillance de l'immeuble. Il peut démissionner moyennant préavis du Conseil de copropriété : si le syndic résilie le contrat avant son terme sans pouvoir justifier d'un motif grave, il sera redevable à l'Association des Copropriétaires de la moitié des honoraires calculés jusqu'au terme du contrat mais sans qu'ils puissent dépasser les honoraires dus pour une année entière. Cette~~

~~indemnité est payable à l'Association des Copropriétaires dans les 15 jours de la décision de résiliation.~~

~~L'assemblée générale peut mettre fin à son mandat, pour faute ou négligence lui signalée par le Conseil de copropriété.~~

~~Si l'Association des Copropriétaires révoque le syndic ou résilie le contrat avant son terme sans pouvoir justifier d'un motif grave, elle sera redevable au syndic de la moitié des honoraires calculés jusqu'au terme du contrat mais sans qu'il puisse dépasser les honoraires dus pour une année entière. Cette indemnité est payable au syndic dans les 15 jours de la décision de révocation ou de résiliation.~~

~~Le montant des appointements est à charge de chaque propriétaire, proportionnellement à sa part dans la copropriété de la Résidence.~~

Le gérant **syndic** sera élu par l'assemblée générale qui pourra le choisir soit parmi les copropriétaires soit en dehors d'eux. Si le gérant **syndic** est un copropriétaire et qu'il n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue des écritures ; les émoluments de ce secrétaire seront fixés par l'assemblée.

La durée du mandat du gérant **syndic** est fixée par l'assemblée.

Il peut être mis fin anticipativement à ce mandat, également par l'assemblée.

Article 70

Le gérant **syndic** a la charge de veiller au bon entretien, des communs, au bon fonctionnement de l'ascenseur, de fixer éventuellement de son propre chef, les

réparations et travaux urgents qui seraient à exécuter, d'ordonner ceux qui seraient décidés par le conseil de gérance ~~copropriété~~ ou ~~l'assemblée générale~~.

Il a pour mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses dans les proportions indiquées par le présent règlement, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit. Le gérant ~~syndic~~ veillera au bon entretien général de l'immeuble, toiture, égouts, canalisations.

Article 71

~~— Sauf ce qui est dit au second tiret, le gérant ~~syndic~~ instruit les contestations relatives aux parties communes vis à vis des tiers et des administrations publiques. Il fera rapport au conseil de gérance ~~copropriété~~ ou à l'assemblée qui décidera des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs. En cas d'urgence, il prendra lui-même, toutes les mesures conservatoires.~~

~~— 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 pour récupérer les sommes réclamées et non payées.~~

Article 72

~~Le gérant ~~syndic~~ sera tenu de congédier la servante ou femme d'ouvrage si l'assemblée générale des copropriétaires le décide, et à son défaut, le congé sera valablement donné par la personne désignée par l'assemblée.~~

Article 73

- Le gérant **syndic** présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale. Il présente trimestriellement à chaque propriétaire son compte particulier. Une provision sera versée au gérant **syndic** par les copropriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes. Le montant de cette provision sera fixé par l'assemblée générale. L'assemblée fixera également les sommes à verser par les propriétaires pour la constitution d'un **alimenter le** fonds de réserve qui servira ultérieurement au paiement des réparations qui deviendront nécessaires et l'assemblée fixera l'utilisation et le placement de ce fonds de réserve.
- Le gérant **syndic** a le droit de réclamer aux copropriétaires le paiement des provisions décidées par l'assemblée.
- Si un copropriétaire s'obstinait à ne pas verser la provision au gérant **syndic**, ce dernier pourra avec l'autorisation du conseil de gérance **copropriété**, bloquer les services de l'électricité, du gaz, de l'eau, desservant l'appartement du défaillant ; cette clause essentielle et de rigueur.
- Le copropriétaire en défaut qui s'opposerait d'une façon quelconque à ces sanctions serait passible de plein droit et sans mise en demeure d'une amende de cent francs par infraction laquelle serait versée au fonds de réserve.
- Le propriétaire défaillant pourra être assigné par le gérant **syndic** au nom de **l'association des copropriétaires** tous les copropriétaires ; le gérant **syndic** a, à cet effet, mandat **pouvoir** contractuel et irrévocable aussi longtemps qu'il est en fonction.

~~— Avant d'exercer les poursuites judiciaires, le gérant **syndic** s'assurera de l'accord du conseil de gérance **copropriété**, mais il ne devra justifier de cet accord vis-à-vis des tiers et tribunaux.~~

~~— Les sommes dues par le défaillant produiront intérêt au profit de la communauté au taux légal en matière commerciale.~~

~~— Durant la carence du défaillant les autres copropriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses droits dans les parties communes, les sommes nécessaires au bon fonctionnement de tous les services communs et à leur bonne administration ainsi que celles nécessaires à l'entretien de toutes les parties communes.~~

~~— Si l'appartement du défaillant est loué à bail, le gérant **syndic** est en droit de toucher lui-même les loyers à concurrence du montant des sommes dues. Le gérant **syndic** a, à cet effet, 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 bail leur de sommes quittancées par le gérant **syndic**.~~

Article 74

Le gérant **syndic** est chargé d'effectuer les recettes qui proviendraient des choses communes.

SECTION IX – CHARGES COMMUNES

Article 75

~~— De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes, dont il est question dans le statut de l'immeuble, les charges nées des besoins communs seront supportées par les copropriétaires dans la proportion de leurs parts de propriété.~~

~~— Telles sont les dépenses du gaz, de l'électricité et de l'eau pour les choses communes, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement, du mobilier commun, les frais relatifs aux chutes d'ordures, les frais d'achat des divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage et l'entretien, la consommation d'eau relatée au compteur commun, le salaire du gérant **syndic** ou de son secrétaire, celui de la servante ou femme d'ouvrage, les frais de bureau, d'éclairage des parties communes, etc.~~

~~— Les honoraires de l'architecte et les contributions et impôts se rapportant aux choses communes sont également charges communes.~~

Article 76

~~Les consommations individuelles de gaz, d'électricité et d'eau sont payées par chaque propriétaire suivant les indications de ses compteurs particuliers.~~

Article 77

La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section ne peut être modifiée que de l'accord unanime des copropriétaires ~~par décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix.~~

SECTION X - GARAGES

Article 78

Les usagers des garages veilleront à ne pas heurter et défoncer les tuyauteries s'y trouvant.

~~Les garages ne pourront pas recevoir d'autres destinations que celles de garage pour automobile particulière, bicyclette, motocyclettes ou voitures d'enfants.~~

Article 79

Chacun des usagers doit faire assurer personnellement sa voiture et tous objets mobiliers pouvant lui appartenir qui se trouveraient dans l'emplacement qui lui est réservé dans le garage.

Article 80 : Ordre intérieur

~~L'emploi des échappements libres est interdit, de même que l'emploi de lubrifiants dégageant des odeurs ou fumées, de même l'usage de trompes, klaxons et tous~~

~~autres appareils avertisseurs est strictement interdit tant à l'intérieur des garages que dans la rue face à l'immeuble.~~

Article 81

~~L'emmagasinage d'essence ou d'huile en quelque quantité que ce soit est strictement interdit, sauf ce qui sera dit à l'article suivant. Néanmoins, l'emmagasinage de dix litres d'essence sera toléré en plus de la quantité se trouvant dans le réservoir de l'auto.~~

Article 82

~~Pour tout ce qui n'est pas prévu au présent règlement les usagers des garages s'en référeront à la loi et aux usages locaux, sinon à l'avis de l'assemblée générale à laquelle la question est soumise.~~

SECTION XI - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 83

~~— En cas de désaccord entre les copropriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le gérant **syndic**, pour ce qui est relatif au statut de l'immeuble ou au règlement d'ordre intérieur, les difficultés seront soumises à l'arbitrage d'un arbitre à nommer de commun accord et, à défaut d'accord, à désigner à la requête de la partie la plus diligente, par M. le Président du Tribunal civil de Liège.~~

~~— L'assemblée générale pourra décider la suppression de cette clause d'arbitrage à la majorité des deux tiers des voix.~~

~~— Le règlement général (statut réel et règlement d'ordre intérieur) présentement arrêté restera annexé à l'acte de base authentique de vente.~~

~~— Il en sera imprimé ou photocopié tous exemplaires nécessaires qui seront remis aux intéressés, au prix fixé par l'assemblée générale.~~

~~— Le règlement général de copropriété est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs ainsi que pour tous ceux qui posséderont à l'avenir sur l'immeuble ou sur une par quelque de celui-ci, un droit de quelque nature que ce soit.~~

~~— En conséquence, ce règlement devra ou bien être transcrit entier dans tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance ou bien ces actes devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ce règlement de copropriété et qu'ils sont subrogés par le seul fait d'être propriétaires, occupants ou titulaires d'un droit quelconque au sujet de n'importe quelle partie de l'immeuble dans tous les droits et obligations qui peuvent ou pourraient résulter de la transaction.~~

~~— Dans chaque convention ou contrat relatif à une portion de l'immeuble, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction à Liège, faute de quoi, ce domicile sera plein droit, élu dans l'immeuble même.~~

Article 84 : Publicité

Art. 577 § 2 du Code civil

§2 — Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché, dans les huit jours à dater de la prise de 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 nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale, son siège social ainsi que 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 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.~~

~~Art. 577-8 §4-11° du Code civil~~

~~§4—Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé :~~

~~—...~~

~~11° 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 de copropriété ou par l'assemblée générale...;~~

~~Art. 577-10 §4-2° al 3 du Code civil~~

~~§4—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 sont opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions suivantes :~~

~~2° ...~~

~~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 de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre. L'action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision. Le juge peut, avant de dire droit et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.~~

Article 85 : Solidarité

~~Les indivisaires de droit de propriété, les titulaires de droit réel de propriété démembrée, et les indivisaires de droits réels de propriété démembrée, sont tenus solidairement et indivisiblement des sommes réclamées à chacun d'eux pour le même bien.~~

Article 86 : Déménagement

~~**Art. 577-10 §1^{er}/1 et §4 - 2° al final du Code civil**~~

~~...~~

~~§1^{er}/1. 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.~~

~~...~~

~~§4. 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 sont opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions suivantes :~~

~~2° ...~~

~~— Tout membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le syndic des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son lot privatif.~~

Signé ne varietur par les parties et nous Notaire, pour demeurer annexé à notre acte de base en date du seize avril mil neuf cent cinquante-sept.

Suivent les signatures.

Règlement d'ordre intérieur ADK

De la Résidence Frère Orban

Boulevard Frère Orban, 9 -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°, 2° et 3° 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° 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) Participation - Procurations - restrictions

Article 3.87 §1^{er} du Code civil

Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe, physiquement ou si la convocation le prévoit, à distance, à ses délibérations. Il peut se faire assister d'une personne à la condition d'en avertir le syndic, par envoi recommandé, au moins quatre jours ouvrables avant le jour de l'assemblée générale. Cette personne ne peut ni diriger ni monopoliser la discussion pendant l'assemblée générale.

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou contractuel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

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 relèvent exclusivement de la relation entre le mandant et son mandataire.

c) Date et lieu de l'assemblée générale

Article 3.87 §2 du Code civil – extrait :

Le syndic tient une assemblée générale au cours de la période fixée par le règlement d'ordre intérieur ou chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Sans préjudice de l'alinéa 1er, le syndic tient une assemblée générale sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des parts dans les parties communes. Cette requête est adressée au syndic par envoi recommandé et celui-ci adresse la convocation aux copropriétaires dans les trente jours de la réception de la requête.

Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des copropriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

L'assemblée générale ordinaire se tient durant la **entre le 5 et le 20 mai** (Assemblée générale de 2018), à 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 alinéa 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 aliéna – 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 - alinéa 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 - alinéa 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

– **Décision et 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 3.93 §4 du Code civil :

Les décisions de l'assemblée générale sont consignées dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires.

Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

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}, alinéa 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 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°, 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} alinéa 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 alinéa 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 - alinéa 2 du Code civil.

Article 3.82 §2 - alinéa 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, 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 proportionnelle au dommage que cela pourrait causer* ;
- f. *de la modification des statuts en fonction de l'article 3.84, alinéa 4 ;*
- g. *de la division d'un lot ou de la réunion, totale ou partielle, de deux ou plusieurs lots ;*
- h. *sous réserve de l'article 3.92, § 1er, alinéa 6, de la démolition ou de la reconstruction totale de l'immeuble, pour 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. Dans ce cas, 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. 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.*

Article 3.86 §3 du Code civil - extrait :

[...] L'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquième des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

Article 3.88 §3 alinéa 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 alinéa 4 du Code civil

L'assemblée générale décide également à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires de la démolition et de la reconstruction totales de l'immeuble, lorsque les raisons mentionnées au paragraphe 1er, 2°, h), font défaut.

Article 3.88 §3 - 1^{er} alinéa 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}, alinéa 2.

Article 3.97 Code civil - extrait :

La destruction, même totale, de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association.

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.

Le juge prononce la dissolution de l'association des copropriétaires, à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.

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.

Article 3.87 §2 alinéa 4 du Code civil :

A défaut d'un syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic.

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 §1er 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 ;*

- 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 - alinéa 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.

Spécificités des pouvoirs du syndic dans la résidence

- Les comptes de la gestion du syndic sont portés à l'approbation de l'assemblée ; le syndic devra les communiquer un mois à l'avance aux copropriétaires.
- Trimestriellement, le syndic enverra aux copropriétaires leur compte particulier. Les copropriétaires signaleront aux membres du conseil de copropriété et syndic les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.
- Le syndic a la charge de veiller au bon entretien, des communs, au bon fonctionnement de l'ascenseur, de fixer éventuellement de son propre chef, les réparations et travaux urgents qui seraient à exécuter, d'ordonner ceux qui seraient décidés par **l'assemblée générale** ~~le conseil de copropriété~~
- Il a pour mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses dans les proportions indiquées par le présent règlement, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit. Le syndic veillera au bon entretien général de l'immeuble, toiture, égouts, canalisations.
- ~~Sauf ce qui est dit au second tiret,~~ le syndic instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques. Il fera rapport ~~au conseil de gérance~~ ou à l'assemblée qui décidera des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs. En cas d'urgence, il prendra lui-même, toutes les mesures conservatoires.
- Par exception, le syndic peut décider seul d'aller en justice pour récupérer les sommes dues et en cas de violation de l'acte de base, du RGC, du R.O.I. et des décisions **d'assemblée générale**.

– Le **syndic** sera tenu de congédier femme d'ouvrage si l'assemblée générale des copropriétaires le décide, et à son défaut, le congé sera valablement donné par la personne désignée par l'assemblée.

– Le **syndic** est chargé d'effectuer les recettes qui proviendraient des choses communes.

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.

Spécificités de la résidence

Le conseil se compose de 3 personnes : un Président et 2 membres

Il délibère valablement si, deux au moins de ses membres sont présents : les décisions sont prises à la majorité des membres présents, sans considération de prépondérance des voix

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 du **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.

D) DISSOLUTION ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Article 3.98 du Code civil

§ 1er. L'association des copropriétaires est, après sa dissolution, réputée subsister pour sa liquidation.

Toutes les pièces émanant d'une association de copropriétaires dissoute mentionnent qu'elle est en liquidation.

§ 2. Pour autant qu'il n'en soit pas disposé autrement dans les statuts ou dans un contrat, l'assemblée générale des copropriétaires détermine le mode de liquidation et désigne un ou plusieurs liquidateurs. Si l'assemblée générale reste en défaut de procéder à ces désignations, le syndic est chargé de liquider l'association.

§ 3. Les articles 2:87 à 2:89, 2:97 à 2:102, § 1er, 2:106 et 2:147 du Code des sociétés et des associations sont applicables à la liquidation de l'association des copropriétaires.

§ 4. La clôture de la liquidation est constatée par acte notarié transcrit dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.

Cet acte contient:

1° l'endroit désigné par l'assemblée générale, où les livres et documents de l'association des copropriétaires seront conservés pendant cinq ans au moins;
2° les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs, revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.

§ 5. Toutes actions contre des copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans, à compter de la transcription prévue au paragraphe 4.

E) TRANSCRIPTION DES ACTES RELATIFS AUX PARTIES COMMUNES :

Article 3.99 du Code civil

Les actes relatifs aux parties communes qui sont transcrits dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale conformément à l'article 3.30, le sont exclusivement sous le nom de l'association des copropriétaires.