

*.2025
**MODIFICATION
 DE STATUTS
 IMMOBILIERS**

Droit d'écriture de
 100,00 € payé sur
 déclaration par le
 notaire Casters

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE HÔTEL DES BOULEVARDS,

4000-LIÈGE, BOULEVARD DE LA SAUVENIÈRE, 153

REGISTRE DES PERSONNES MORALES : 0872.341.091 - LIÈGE (DIVISION LIÈGE)

- 1. COORDINATION DES STATUTS PAR RAPPORT AUX LOIS DES 18 JUIN 2018, 11 JUILLET 2018, 13 AVRIL 2019, 31 JUILLET 2020 ET 20 DÉCEMBRE 2020 (ACTE DE BASE ET RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ)**
- 2. RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR.**

L'an deux mil vingt-cinq,

Le *,

Devant Maître Olivier **CASTERS**, notaire à Saint-Nicolas (3^{ème} canton de Liège),

A COMPARU :

L'association des copropriétaires de la RÉSIDENCE HÔTEL DES BOULEVARDS, ayant son siège à 4000-Liège, boulevard de la Sauvenière, 153, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro 082.341.091 – Liège (division Liège), dont les statuts initiaux ont été établis aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Louis JEGHERS, notaire à Liège, le 2 septembre 1976, transcrit à Liège I le *, volume *, numéro *, et modifiés suivant acte reçu par le même notaire le 5 mai 1977, transcrit à Liège I le * suivant, volume *, numéro *, et pour la dernière fois par acte reçu par Maître Catherine JADIN, notaire à Liège, le 24 février 2017, transcrit à Liège I le * suivant, dépôt *.

Ici représentée par son syndic, la société anonyme ADK SYNDIC, ayant son siège à 4020-Liège, rue des Fories, 2, inscrite au registre des personnes morales sous le numéro 0417.254.111 – Liège (division Liège), lui-même représenté par un mandataire, *.

Qui requiert le notaire de lui donner acte des modifications apportées à l'acte de base et au règlement de copropriété par décision de l'assemblée générale extraordinaire des propriétaires de la Résidence Hôtel des Boulevards réunie le * dernier. Cette même assemblée a également adopté un nouveau règlement d'ordre intérieur (R.O.I.)

Une copie certifiée conforme du procès-verbal de cette assemblée, contenant notamment le nouveau règlement d'ordre intérieur, est remise au notaire aux fins de rester annexée au présent acte.

Les statuts de la Résidence HÔTEL DES BOULEVARDS sont établis comme suit :

TITRE I - Exposé

SECTION A - Désignation - origine de la propriété

I. Désignation

L'immeuble placé sous le régime de la copropriété des immeubles bâtis peut être décrit comme suit :

VILLE DE LIÈGE

Troisième division - Liège

Un building, sus et avec terrain, sis à l'angle du **boulevard de la Sauvenière, 153**, et de la rue Pont d'Avroy, repris au cadastre section A, numéro 1309H P0000, pour trois cent cinquante mètres carrés.

Ce bien était ainsi décrit à l'acte de base originale :

« Une parcelle de terrain étant l'assiette des bâtiments actuellement démolis ayant constitué le « Grand Hôtel des Boulevards », sise à l'angle du Boulevard de la Sauvenière, 153 et de la rue du Pont d'Avroy, cadastrée ou l'ayant été Section A numéro 1309/1-1 pour une superficie de trois cent cinquante mètres carrés, (...) ; avec les mitoyennetés des immeubles voisins telles qu'elles existaient avant démolition. »

II. Origine de la propriété

- SOLICO était propriétaire du bien prédécrit en vertu des circonstances suivantes :
- Cet immeuble était originairement la propriété en propre de Madame Élise MEEWIS, sans profession, épouse de Monsieur Joseph JEGHERS, brasseur, de Liège, qui en était propriétaire depuis plus de trente ans du chef des successions de ses parents.
- Madame Élise MEEWIS est décédée ab intestat à Liège, le vingt août mil neuf cent quarante-quatre et sa succession comprenant notamment le bien prédécrit a été recueillie par son mari survivant, Monsieur Joseph JEGHERS à concurrence de la moitié en usufruit et pour le surplus par ses enfants et petits-enfants, savoir :
 1. Madame Jeanne Marie Élise JEGHERS, sans profession, épouse de Monsieur Paul Emile FONTAINE, de Lugagnac (France) ;
 2. Madame Élise Marie Henriette JEGHERS, sans profession, épouse de Monsieur Arthur HERBRAND, de Liège ;
 3. Monsieur Albert Joseph Ernest Léon Paul JEGHERS, docteur en droit, notaire, époux de Madame Simone THIMISTER, de Liège ;
 4. Madame Andrée Jeanne Marguerite Élise JEGHERS, sans profession, épouse de Monsieur Paul TILMANT, de Liège ;
 5. Monsieur Paul Jean Hubert Joseph JEGHERS, époux de Madame Simone NEURAY de Liège ;
 6. ensemble les enfants de Madame Marie JEGHERS, épouse de Monsieur Henri DEPREZ, savoir : Monsieur l'Abbé Henri Joseph Charles Marie DEPREZ, de Blégny-Trembleur ; Monsieur Michel Jacques Louis Marie DEPREZ, avocat, époux de Madame Claudine ENGALIERE, de Liège et Madame Christiane Paule Jeanne Marie DEPREZ, épouse de Monsieur Jacques NICOLAI, de Richelle.
- Monsieur Paul JEGHERS, prénommé sub e) est à son tour décédé ab intestat à Liège, le dix avril mil neuf cent quarante-cinq et sa succession a été recueillie par sa fille et seule héritière réservataire Madame Claire Paule Jeanne Germaine JEGHERS, docteur en médecine, épouse de Monsieur Luc JARDON, de Liège, sous réserve de la moitié en usufruit revenant à sa veuve Madame

Simone NEURAY prénommée, usufruit qui a pris fin par suite du remariage ultérieur de celle-ci avec Monsieur Jean LAMALLE.

- Monsieur Joseph JEGHERS, veuf de Madame Élise MEEWIS, est ensuite décédé ab intestat à Liège, le onze janvier mil neuf cent quarante-six et son usufruit portant notamment sur le bien prédécrit s'est éteint purement et simplement.
- Madame Élise JEGHERS, épouse de Monsieur HERBRAND, est décédée à Liège, le seize juillet mil neuf cent soixante, après avoir, aux termes de trois testaments datés respectives des premier juillet et deux décembre mil neuf cent cinquante-neuf et neuf février mil neuf cent soixante, déposés au rang des minutes de Maître Ernest MOREAU de MELEN, notaire à Liège, le dix août mil neuf cent soixante, institué pour ses légataires universels ses sœurs, frère, nièces et neveux tous prénommés, suivant l'ordre de la dévolution légale. En conséquence, la part de la défunte dans l'immeuble prédécrit, soit un sixième indivis en pleine propriété, a accru celles des autres indivisaires à raison d'un trentième par branche de telle sorte que le bien prédécrit est devenu la propriété de :
 - Madame FONTAINE-JEGHERS, Monsieur Albert JEGHERS, Madame TILMANT-JEGHERS et Madame JARDON-JEGHERS, prénommés, chacun à raison d'un cinquième indivis en pleine propriété ainsi que de
 - Monsieur l'Abbé Henri DEPREZ, Monsieur Michel DEPREZ et Madame NICOLAI-DEPREZ prénommés, chacun à concurrence d'un quinzième indivis en pleine propriété.
- Aux termes d'un acte reçu par Maître Omer BERTRAND, notaire à Liège, le quatorze août mil neuf cent septante, transcrit à Liège I, le vingt-cinq août suivant, volume 2298 numéro 6, Madame NICOLAI-DEPREZ prénommée a fait cession à Monsieur Albert JEGHERS, également prénommé, de tous ses droits indivis, soit un quinzième indivis en pleine propriété, dans l'immeuble prédécrit.
- Suivant acte reçu par Maître Ernest MOREAU de MELEN, notaire à Liège, le cinq septembre mil neuf cent septante-deux, transcrit à Liège I, le douze septembre mil neuf cent septante-deux, volume 2553 numéro 6, les conjoints JEGHERS et DEPREZ ont vendu le « Grand Hôtel des Boulevards » à SOLICO qui a fait ensuite démolir à ses frais et risques les constructions existantes.

III. Situation hypothécaire

- (On omet).

SECTION B - Déclaration d'intention de SOLICO

SOLICO avait formé le projet d'ériger à ses frais, risques et périls, en vue de réalisations ultérieures, sur la parcelle de terrain prédécrite, un ensemble immobilier régi actuellement dispositions des articles 3.84 à 3.100 du Code civil avec renvois aux articles 3.78, 3.83, 3.79, 3.81, 3.82 du Code civil, relatifs à la division horizontale de la propriété et à l'indivision forcée et permanente, ainsi que par le présent acte de base et le règlement général de copropriété y annexé ou découlant de toute législation ou réglementation nouvelle qui pourrait être rendue d'application.

Cet ensemble immobilier sera décrit au TITRE II du présent acte et comprend des locaux à usage commercial ou de bureaux et des appartements à usage résidentiel

ou à usage mixte d'habitation et d'exercice de certaines professions.

SECTION C - Plans et permis de bâtir

Plans

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

En vue de la construction de l'immeuble prévu, SOLICO a fait dresser par l'Architecte Fernand CRAHAY, Sclessin-Ougrée, immatriculé sous le numéro 789 de l'Ordre des Architectes de Liège, les plans de cet immeuble et annexe au présent acte ceux qui sont nécessaires à la bonne compréhension de celui-ci, qui sont :

- I. plan numéro 2 : Sous-sol et Rez-de-chaussée ;
- II. plan numéro 1 : Premier étage - Implantation ;
- III. plan numéro 3 : Étage-type et Toiture ;
- IV. plans numéros 4 et 5 : Coupes ;
- V. plans numéros 6 et 7 : Façades principales et postérieure ;
- VI. plan numéro 1 h : Variante.

Les plans ci-annexés sont signés par l'Architecte et SOLICO et revêtus de la mention d'annexe par le notaire.

***Dans l'acte modificatif du 5 mai 1977**

Dans l'acte modificatif du 5 mai 1977, il a été acté que la société SOLICO déposait pour être annexés à l'acte modificatif :

1° Les plans numéro 2/K (sous-sol et rez-de-chaussée) et numéro 1 A/P (premier étage), dressés par l'Atelier d'Architecture Fernand CRAHAY, à Sclessin, et datés du sept avril mil neuf cent septante-sept, modificatifs des plans annexés à l'acte de base ont été déposés en annexe de l'acte modificatif du 5 mai 1977 ; ces plans sont signés par l'architecte, immatriculé sous le numéro 789 de l'Ordre des Architectes de Liège, par SOLICO, pour tenir compte des modifications à la description du sous-sol, du rez-de-chaussée et du premier étage de la résidence (constituant ensemble, mais pour partie seulement l'entité commerciale)

2° Le permis de bâtir a été délivré, sur avis conforme du fonctionnaire délégué de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme, le deux février mil neuf cent septante-six, sous le numéro 48.918 B.

VII. Le permis de bâtir comprend les conditions spéciales suivantes :

« Attendu que le dispositif de l'avis conforme émis par le fonctionnaire délégué est libellé comme suit : FAVORABLE, étant donné qu'à la demande de la Ville de Liège, le requérant modifié ses plans de façon porter à trois mètres septante-cinq centimètres la distance entre les constructions perpendiculaires au boulevard et la limite arrière des parcelles sises Pont d'Avroy ;

D'autre part, aucune réclamation n'a été formulée lors de l'enquête publique sur la demande.

Les parties des pignons dépassant les toitures des constructions voisines seront traitées dans une tonalité s'harmonisant avec celle des matériaux de parement des façades. La hauteur du cabanon de l'ascenseur sera limitée à quatre mètres cinquante centimètres maximum à partir du dernier niveau habitable desservi.

(on omet)

1°) respecter les conditions prescrites par ravis reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué de l'administration de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire ;

2°) établir le nu des façades à rue suivant les alignements décrétés par arrêtés royaux des treize juillet mil huit cent quarante-trois pour le boulevard de la Sauvenière et premier avril mil huit cent septante-neuf pour la rue Pont d'Avroy ;

- Observer scrupuleusement le gabarit latéral des loggias, prescrit par l'article 72 du règlement communal ;

- Observer scrupuleusement les prescriptions du rapport dont copie ci-jointe émanant du service régional d'incendie ;

- Les vide-poubelles devront comporter une gaine réservée uniquement à la ventilation entre le conduit de déversement et le local d'accès ou bien ce dernier sera largement ventilé par des orifices d'aération aboutissant à l'air libre ;

- Ventiler le siphon de chaque appareil sanitaire et prolonger le tuyau de ventilation jusqu'en des endroits où les émanations ne puissent causer aucune incommodité ;

- Se munir de l'autorisation spéciale et préalable de notre Service de la Voirie en ce qui concerne les ouvertures à pratiquer dans le trottoir

- La construction du rez-de-chaussée empiétant sur la voirie est exclue du présent permis. Elle devra faire l'objet d'un permis de bâtir séparé et d'une permission de voirie. »

VIII. D'échanges de correspondances entre SOLICO et le service régional d'Incendie de Liège, résulte notamment :

1° lettre du Service au Bourgmestre du quatre décembre mil neuf cent septante-cinq

« ... Nous estimons qu'en plus des exigences du Règlement communal sur les Bâtisses et les Logements de la protection figurant sur les plans, il convient de prévoir :

1. Sous-sol

L'accès à la cage d'escalier en sous-sol se fera par un sas dont les murs présenteront une résistance au feu (Rf) de deux heures et les blocs-portes une résistance au feu (Rf) d'une demi-heure. Ces portes s'ouvriront dans le sens de l'évacuation et seront munies d'un dispositif de fermeture automatique.

2. Local réception des ordures

L'accès à ce local se fera par un blocs-portes présentant une résistance au feu.

(Rf) d'une heure. Cette porte sera munie d'un dispositif de fermeture automatique.

3. Local compteur électrique

L'accès à ce local se fera par un blocs-portes présentant une résistance au feu (Rf) d'une heure.

4. Gaines verticales

Les gaines verticales contenant des canalisations présenteront une résistance au feu (Rf) d'une heure et seront compartimentées au niveau de chaque étage, par des écrans horizontaux présentant une résistance au feu (Rf) d'une heure. Les trappes et portillons de visite pratiqués dans ces gaines présenteront une résistance au feu (Rf) de trente minutes.

Lorsque la nature ou la destination des gaines interdisent le placement « d'écrans horizontaux, les parois présentent une résistance au feu (Rf) de deux heures et les portillons une résistance au feu (Rf) d'une heure. Dans ce cas le conduit d'aération de ces gaines dépassera d'un mètre minimum de la couverture de la toiture.

5. Cages d'escalier

Les cages d'escalier comprendront à leur niveau le plus élevé un exutoire d'un mètre carré de section minimum à ouverture automatique sous l'action de la fumée et à commande manuelle à partir du rez-de-chaussée ou d'une ventilation permanente par deux baies débouchant à l'air libre, une en dessous, l'autre au-dessus de la cage d'escalier

Ces baies auront une section d'un mètre carré minimum. La baie située à l'ici partie supérieure sera constituée d'un châssis avec vantelles sur une hauteur d'un mètre.

6. Éclairage de sécurité

Les dégagements et les cages d'escalier seront pourvus d'un éclairage de sécurité qui entrera automatiquement (dans un délai de trente secondes) en fonction quand l'éclairage normal fera défaut et devra fonctionner pendant ou moins une heure après l'interruption de ce dernier.

7. Matériel de lutte contre l'incendie

Chaque étage sera protégé par un dévidoir à alimentation axiale conforme à la norme belge NBN 614 (y compris le sous-sol).

Sans préjudice des conditions de pression et de débit, le diamètre intérieur de la canalisation sera de septante millimètres minimum, La Pression ou dévidoir le plus défavorisé sera d'un kilogramme cinq cents grammes au centimètre carré minimum.

Sous chaque dévidoir on placera un extincteur à poudre polyvalente de six kilogrammes.

On installera en outre :

- à la machinerie d'ascenseur un extincteur à anhydride carbonique de cinq kilogrammes ;
- au local basse tension un extincteur à anhydride carbonique de cinq kilogrammes.

8. Résistance au feu (Rf)

Les matériaux et blocs-portes résistant au feu seront installés conformément à la description du procès-verbal d'un laboratoire du feu. »

- 2° Lettre de SOLICO du vingt février mil neuf cent septante-six
« Nous prenons bonne note de votre décision de faire appliquer dès à présent pour toutes les réceptions d'Immeubles d'appartements les normes de la nouvelle législation qui doit paraître incessamment. NOUS prenons également note des dérogations que vous avez bien voulu nous accorder à savoir :
- 1. les portes intérieures des cuisines ne sont pas à prévoir coupe-feu (portes normales) ;*
 - 2. l'éclairage de sécurité ainsi que l'annonce et l'alarme des incendies ne sont pas à prévoir ;*
 - 3. la pression de l'hydrant le plus défavorisé sera au minimum d'un kilogramme cinq cents grammes au centimètre carré ;*
Ces hydrants pourront être placés au niveau intermédiaire du palier de la cage d'escalier pour autant que la longueur du tuyau du dévidoir permette d'atteindre le point le plus éloigné du compartiment desservi.
 - 4. pour les cages d'escalier, la coupole ouvrante en toiture avec dispositif d'ouverture à chaque étage pourra être remplacée par une ventilation permanente assurée la partie supérieure par une ouverture constante d'un mètre carré de section ; la partie saillante de cette ventilation sur la toiture aura un minimum de volume d'un mètre cube. La ventilation inférieure de la cage d'escalier n'est pas réalisée.*
 - 5. lorsque le sas des ascenseurs constitue en même temps le hall commun d'accès aux appartements et pour autant que le compartiment ne comprenne pas plus de six appartements.*
...les portes d'entrée des appartements présenteront une résistance au feu d'une demi-heure. »
- 3° réponse du Service
« En réponse à votre lettre (RB/CZ/TR/76 - 946) vingt février mil neuf cent septante-six, j'ai l'honneur de vous informer que je marque mon accord sur le contenu de la lettre précitée. »

IX. Un permis de bâtir complémentaire portant le numéro 49.325 B a été délivré, le trente août mil neuf cent septante-six à la Société anonyme SOLICO, autorisant sous les mêmes conditions que celles reprises au permis de bâtir numéroté 48.918 (dont question ci-avant) les modifications prévues en cas de variantes.

TITRE II - Description de la résidence

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

Sur l'ensemble du terrain prédécrit, a été érigée la « RÉSIDENCE HÔTEL DES BOULEVARDS » qui, d'après les plans ci-dessus énumérés, comprend divers lots ou biens privés composés :

1. d'éléments privatifs ;
2. de quotités dans les parties communes à l'ensemble ;
3. de quotités dans certaines parties communes spéciales à certains groupes de lots.

La description ci-après est faite sur la base desdits plans, sous réserve des modifications qui pourraient survenir dans l'exécution de ceux-ci, soit du fait de

SOLICO soit par suite des convenances des acquéreurs, suivant les stipulations du Chapitre deuxième du présent titre.

***Dans l'acte modificatif du 5 mai 1977, I**

Il a été acté qu'il résultait de l'examen des plans déposés à l'acte modificatif que, sans préjudice aux possibilités de variantes restant ouvertes en ce qui concerne la subdivision des locaux destinés à la propriété privée et situé aux 3 niveaux prérappelées, la description de ceux-ci devait être partiellement remplacée.

CHAPITRE PREMIER - DESCRIPTION

1. L'immeuble est, tant pour la facilité de sa gestion que pour permettre une répartition la plus équitable possible des avantages et des charges de la copropriété et de la vie en commun, réparti en deux entités de lots privés auxquels sont affectées, outre des quotités dans la copropriété générale, des quotes-parts dans des parties communes spéciales à tel ou tel ensemble de lots. Ces deux entités sont :
 - a. l'ensemble desdits lots commerciaux, occupant une partie du sous-sol, la partie non commune du rez-de-chaussée et la partie non commune du premier étage ;
 - b. (acte modificatif du 5 mai 1977) : l'ensemble dit résidentiel, formé essentiellement de tous les lots privés occupant les étages deux à huit, auxquels sont affectées des parties communes spéciales (liseré bistre ou teinte bistre aux plans) ; il faut cependant noter :
 - que si, comme il est prévu à l'article 3 du Règlement général de Copropriété, tout ou partie des lots privés des deuxième et troisième étages étaient affectés à usage professionnel, ils n'en continueraient pas moins à dépendre de l'Entité résidentielle ;
 - que, réciproquement, si les lots privés à créer au premier étage (variante TITRE II - CHAPITRE PREMIER - SECTION C ci-après) participeront dans les parties communes de l'Entité résidentielle ainsi qu'il est prévu au TITRE III Paragraphe II - Remarque, ils n'en continueront pas moins à dépendre de l'Entité commerciale.
2. Le terrain d'assise prédésigné constitue une partie commune générale à l'ensemble. Il appartiendra donc indivisément à tous les propriétaires des lots dans les proportions qui seront indiquées au TITRE III - Chapitre IV du présent acte.

SECTION A - Niveau du sous-sol (plan numéro 2/K) (acte modificatif du 5 mai 1977)

1°) Parties communes générales à l'ensemble (liseré vert ou teinte verte)

La cave « Gaz » contenant les compteurs d'eau et de gaz avec les raccordements principaux aux réseaux de distribution ; la cave « basse tension » avec les appareillages s'ils n'appartiennent pas à la société distributrice et le local aux compteurs, le tout avec le raccordement principal au réseau de distribution ; le bassin (l'orage avec le sas d'accès haut et bas ; le local de visite au collecteur d'égouttage et au disconnecteur avec les appareillages et les raccordements principaux au réseau public ; la sous-station du chauffage central avec local de ventilation accessibles par un sas avec

portes ; la cave éventuelle de conciergerie s'il lui en est affecté ; les soupiraux d'aération ; toutes les installations de protection contre l'incendie même logées dans les parties communes spéciales ou privatives, y compris les portes coupe-feu, les appareillages, colonnes et autres éléments, toutes canalisations principales d'eau, d'électricité, de chauffage ainsi que celles d'évacuations d'eaux pluviales ; les chambres de visite diverses ; toutes gaines, conduits et chutes à l'usage commun général.

2°) Parties communes spéciales à l'entité résidentielle (liseré bistre ou teinte bistre)
L'ascenseur et le monte-meubles avec fosses, cages, portes, cabines et machinerie ; l'escalier avec paliers et portes le local aux poubelles avec arrivée de la trémie aux ordures, silo, porte et ventilation ; tous les dégagements et couloirs ; toutes canalisations, ventilations, gaines, conduits et chutes à l'usage commun principal de cette entité.

3°) Parties communes spéciales éventuelles à l'entité commerciale (hachures rouges) (acte modificatif du 5 mai 1977) :

Cette affectation éventuelle est supprimée.

L'escalier descendant du rez-de-chaussée, y compris le petit sas avec sa porte joignant le hall public, est rattaché aux parties privatives du sous-sol commercial auquel il donne accès, étant précisé que si ce sous-sol était lui-même divisé en lots privés, il est commun à ceux-ci en proportion de leur nombre.

Seront parties communes spéciales à l'entité commerciale, les éventuels conduits, canalisations, ventilations, gaines et chutes à l'usage commun de cette entité.

4°) Parties privatives (teinte blanche) (acte modificatif du 5 mai 1977)

a) un local numéroté I n'ayant accès que par un escalier privatif le reliant au rez-de-chaussée et dénommé « chambre forte » avec palier et sas, le tout étant repris sous liseré violet et ayant une superficie d'environ vingt-six mètres carrés (26 m²).

b) un vaste local numéroté à usage commercial avec accès privé par escalier depuis le rez-de-chaussée et trois réserves dont une est dénommée « Réserve bière » et possède une hotte débouchant sur le trottoir de la rue du Pont d'Avroy destinée à permettre l'introduction des marchandises ; ce local est accessible par un escalier depuis le hall public du rez-de-chaussée et qui sera à usage privatif du sous-sol au rez-de-chaussée si ce local constitue un lot indépendant.

La superficie de ce local est d'environ cent septante-sept mètres carrés (177 m²) en ce compris la réserve joignant le « local ventilation » (et dont la superficie est de vingt mètres carrés environ (20 m²)).

c) dix-sept caves privatives numérotées de 1 à 17.

d) un local « Réserve SOLICO » avec même statut que les caves.

SECTION B - Niveau du rez-de-chaussée (plan numéro 2/K) (acte modificatif du 5 mai 1977)

1°) Parties communes générales (liseré vert ou teinte verte) :

Le hall public à front du boulevard de la Sauvenière avec éclairage et décoration ; toutes les installations de protection contre l'incendie comme

décrites au sous-sol ; l'armoire contenant les coffrets d'alimentation et les compteurs d'électricité ; toutes les canalisations principales d'eau, d'électricité, de chauffage et d'évacuation d'eaux pluviales, gaines, conduits et chutes à l'usage commun général.

2°) Parties communes spéciales à l'entité résidentielle (liseré bistre ou teinte bistre) :

Le sas d'accès depuis le hall public, avec l'ensemble de boîtes à lettres, l'éclairage et la décoration ; le hall privé avec ornementation et éclairage ; les cages d'ascenseur et eu monte-meubles avec leur porte ; un second sas avec accès à la trémie du vide-ordures ; l'escalier avec sa cage ; toutes canalisations, ventilations, gaines, conduits et chutes à l'usage commun principal de cette entité.

3°) Parties communes spéciales éventuelles à l'entité commerciale (hachures rouges) : (acte modificatif du 5 mai 1977) ;

L'escalier avec le petit sas avec porte joignant le hall public et donnant accès au premier étage sera, dans tous ses éléments constitutifs et sa décoration, partie commune spéciale aux lots privés du premier étage (à l'exception toutefois du local liseré de violet accessible par escalier privé depuis le local commercial du rez-de-chaussée auquel il est rattaché).

Seront parties communes à l'entité commerciale, les éventuels conduits, canalisations, ventilations, gaines et chutes à l'usage commun de cette entité.

4°) Parties privatives (teinte blanche) : (acte modificatif du 5 mai 1977)

a) un local numéroté I liseré de violet, à front du boulevard de la Sauvenière et s'étendant jusqu'au fond de la propriété au moyen d'une annexe sans étage en retour derrière les parties communes à l'entité résidentielle, local à aménager et équiper suivant les besoins de ses propriétaires ou occupants ; l'annexe arrière est couverte par une toiture munie d'un lanterneau qui est partie privative. Ce local comprend un escalier privatif de communication avec ses dépendances en sous-sol et au premier étage.

La superficie de ce local est d'environ nonante-deux mètres carrés (92 m²).

b) un vaste local numéroté II à front du boulevard de la Sauvenière et de la rue du Pont d'Avroy, couvrant tout le restant privatif du rez-de-chaussée, à aménager, distribuer et équiper suivant les besoins de ses propriétaires ou occupants ; l'annexe arrière, revenant derrière le local joignant est couverte par une toiture munie d'un ou plusieurs lanterneaux ou ouvertures qui sont parties privatives ; dépend aussi de ce local le trapillon sur le trottoir de la rue du Pont d'Avroy permettant l'utilisation de la hotte de service du sous-sol ; en fait partie une porte double en façade à la même rue.

La façade à front du boulevard de la Sauvenière peut être fermée par des châssis fixes ou mouvants, permettant l'accès à une terrasse couverte et fermée qui est prévue par empiètement sur le trottoir-promenoir faisant partie du domaine public de la Ville de Liège ; cette construction ne pourra être érigée et maintenue eue dans les conditions, charges et obligations ainsi que pour le délai prévu ou à prévoir par la Ville de Liège.

La superficie de ce local est d'environ cent soixante-quatre mètres carrés

(164 m²).

Remarques

1. Si la cave en sous-sol, actuellement dénommée « réserve à bière » est mise à l'usage des locaux commerciaux du sous-sol et du rez-de-chaussée (Au cas où ceux-ci seraient indépendants soit en propriété soit en jouissance), elle pourrait être divisée par une cloison et être attachée en propriété ou en jouissance à chacun de ces lots, sans modification des quotités dans la copropriété affectées à l'un et l'autre de ceux-ci. Dans ce cas encore, la hotte d'accès depuis le trottoir de la rue du Pont d'Avroy avec tous ses accessoires deviendra de plein droit partie commune en propriété ou en jouissance à ces deux lots.
 2. La toiture couvrant les extensions du rez-de-chaussée et du premier étage sera partie commune à l'entité commerciale.
- c) une vitrine indépendante accessible depuis le hall public (qui ne possédera pas de quote-part dans les copropriétés générale et spéciale).

SECTION C - Niveau du premier étage (plan numéro 1 A/P) (acte modificatif du 5 mai 1977)

1°) Parties communes générales (liseré vert ou teinte verte) :

Outre les canalisations principales diverses, gaines, conduits et chutes à l'usage commun général, il s'agit essentiellement de l'escalier de secours logé dans l'angle Sud-est de la construction, à front de la rue du Pont d'Avroy et comprenant la cage d'escalier proprement dite descendant des étages supérieurs avec palier, le sas d'accès vers les locaux commerciaux du premier étage et le portillon de secours avec échelle mobile vers le trottoir de ladite rue ; cet escalier complétant le dispositif et les autres moyens de protection contre l'incendie déjà décrits ; l'armoire contenant les coffrets d'alimentation et les compteurs d'électricité.

2°) Parties communes spéciales à l'entité résidentielle (liseré bistre ou teinte bistre) (acte modificatif du 5 mai 1977) :

Par suite de la division en plusieurs lots privés de la surface totale privative de ce niveau, en conformité avec les dispositions prérappelées de l'acte de base, des parties communes spéciales à ce niveau sont créées qui correspondent à celles qui sont décrites pour l'entité résidentielle aux étages deux à huit. Il est donc renvoyé à la section D pour leur énumération tandis que certaines dispositions particulières seront édictées ci-après en ce qui concerne l'utilisation de certaines d'entre elles.

3°) Parties communes spéciales à l'entité commerciale et aux locaux privatifs du premier étage (acte modificatif du 5 mai 1977).

L'escalier d'accès depuis le petit sas joignant le hall public du rez-de-chaussée jusqu'au premier étage où il débouche dans le couloir central d'accès aux lots privés, est partie commune à ceux-ci, à l'exception toutefois du local liseré de violet dépendant du local du rez-de-chaussée.

Seront parties communes à l'entité commerciale, les éventuels conduits, canalisations, ventilations, gaines et chutes à l'usage commun de cette entité ainsi que les toitures couvrant les extensions du rez-de-chaussée et du premier

étage.

4°) Parties privatives (acte modificatif du 5 mai 1977)

Sont actuellement prévus cinq lots (dont deux lots doubles), à savoir au vu du plan :

- a) Le lot double I/II, d'une superficie approximative de quatre-vingt-un mètres carrés (81 m²), comprenant deux entrées sur le couloir de desserte et bloc sanitaire contenant un water-closet et lave-mains ; à aménager et équiper suivant les besoins de ses propriétaires ou occupants ;
- b) Le lot III, d'une superficie approximative de trente-six mètres carrés (36 m²), avec entrée sur le couloir de desserte et bloc sanitaire contenant un WC et lave-mains ; à aménager et équiper suivant les besoins de ses propriétaires ou occupants
- c) Le lot double IV/V, d'une superficie approximative de cinquante-six mètres carrés (56 m²), avec entrée sur le couloir de desserte, bloc sanitaire contenant un WC et lave-mains et petit local à cuisiner éventuel ; à aménager et équiper suivant les besoins de ses propriétaires ou occupants ;
- d) Le lot VI, d'une superficie approximative de trente mètres carrés (30 m²), avec entrée sur le couloir de desserte, dégagement d'entrée avec WC contenant un lave-mains ; à aménager et équiper suivant les besoins de ses propriétaires ou occupants ;
- e) Un local isolé formant le lot VII, liseré de violet, d'une superficie approximative de trente-sept mètres carrés (37 m²), formant dépendance du local commercial du rez-de-chaussée auquel il est relié par un escalier privatif ; local Possède une sortie de secours sur le couloir de desserte,

Remarques

- 1. La construction telle qu'elle est réalisée ne couvre pas l'extension arrière au-dessus du rez-de-chaussée, mais l'extension latérale a été exécutée (pour constituer le Lot VI), le tout en conformité avec les possibilités prévues sous le paragraphe variantes de la section C du TITRE II - CHAPITRE PREMIER.
- 2. Les remarques et le paragraphe variantes de ladite section C peuvent subsister, sans préjudice à la nouvelle description qui est actuellement d'application, et aux conséquences qui en résultent.

Remarques

- a. Au cas où les locaux commerciaux du sous-sol, du rez-de-chaussée et du premier étage formeraient des lots indépendants en propriété ou en jouissance, accord pourrait être pris entre leurs occupants pour l'utilisation en commun d'installations sanitaires, sans préjudice au fait qu'elles resteraient dépendre du lot privé au niveau duquel elles seraient logées.
- b. Si les raccordements nécessaires sont réalisables, des installations sanitaires seront possibles à tous ou à chacun des trois niveaux de l'entité commerciale aux endroits à fixer aux endroits à déterminer par l'architecte de l'immeuble.

Variantes

Sans nuire à la possibilité d'utilisation de l'ensemble du premier étage comme il

est prévu ci-dessus ou à son appartenance à l'entité dite commerciale et sans que les éventualités ci-dessous prévues entraînent une modification dans le nombre de quotités dans la copropriété du terrain d'assise et dans la copropriété générale (voir TITRE - CHAPITRE IV - PARAGRAPHE I - A et ci-après), SOLICO a prévu les deux variantes suivantes pour le premier étage :

- 1°) extension des constructions de ce niveau vers l'arrière et/ou latéralement, pour augmenter la surface utile de l'étage qui, s'il ne constituait qu'un seul lot, pourrait encore rester lié pour son exploitation aux deux autres niveaux de l'entité commerciale ou à l'un d'eux, sous le bénéfice de l'application des deux remarques ci-dessus ; la superficie privative du niveau pourra ainsi être portée au maximum à deux cent soixante-huit mètres carrés (268 m²).
- 2°) moyennant ou non l'extension totale ou partielle de l'étage, division de celui-ci en plusieurs lots indépendants, dont l'affectation restera celle prévue actuellement pour ce niveau ; dans cette hypothèse, l'accès pourrait ne plus se faire par l'escalier particulier depuis le hall public du rez-de-chaussée mais bien par les accès prévus depuis le rez-de-chaussée et vers le sous-sol par les parties communes spéciales à l'entité résidentielle qui communiqueront directement alors avec le premier étage ; dans ce cas encore, SOLICO devra créer à ce niveau des dégagements donnant accès aux divers lots privés au départ desdites parties communes spéciales. Il sera loisible également à SOLICO de prévoir, pour ces lots privés éventuels et suivant les possibilités, des installations sanitaires communes ou groupées dans un ensemble sanitaire mais indépendant ou encore strictement privatives à l'intérieur de l'un ou l'autre lot. En tout état de cause, les lots privés créés en vertu de l'éventualité ci-dessus prévue devront avoir accès à l'escalier de secours soit directement soit par droit de passage à titre de servitude sur le ou les lots joignant celui-ci.

Par souci de précision, SOLICO remarque que dans toutes les éventualités prévues (plan-type et variantes), le premier étage pourrait être accessible par l'escalier spécial, ou par celui de l'entité résidentielle ou encore, soit totalement soit pour une partie de ce niveau, par l'un ou l'autre de ces escaliers.

La division en lots privés, leur configuration, leur composition intérieure et leur équipement seront du seul ressort de SOLICO jusqu'au moment de leur vente.

Remarque

* Dans les statuts initiaux, il était prévu que :

Le plan ci-annexé numéro 1/h indique les extensions possibles de la surface privative du premier étage ainsi que, à titre exemplatif, l'accès à ce niveau et la localisation des installations sanitaires dans le cas d'exécution de la seconde variante.

* Dans l'acte modificatif du 5 mai 1977, il a été acté que :

Un nouveau plan 1A/P a été déposé pour cet étage

SECTION D - Niveaux des étages-type (deux à huit) (plan numéro 3)

- 1°) Parties communes générales (liseré vert ou teinte verte) :

Ce sont, mutatis mutandis, les mêmes que celles du premier étage.

2°) Parties communes spéciales à l'entité résidentielle (liseré bistre ou teinte bistre) :

Les cages d'ascenseur et de monte-meubles avec leur porte ; le palier et le couloir - dégagement donnant accès aux studios ci-après décrits ; sas et le local contenant le vidoir commun ainsi que l'accès au vide-ordures commun ; l'escalier avec cage et paliers ; toutes canalisations, ventilations, gaines, conduits et chutes à l'usage commun principal de cette entité.

3°) Parties privatives (teinte blanche) :

Sont actuellement prévus six studios par niveau, sous réserve d'en réunir deux ou plusieurs pour former des appartements simples ou en duplex, comme sera expliqué au Chapitre deuxième du présent TITRE.

- a. Studio de type A, portant la numérotation de 2 à 8 suivant l'étage, d'une superficie approximative de quarante-neuf mètres carrés (49 m²), comprenant hall d'entrée ; dégagement avec emplacement pour placard et WC ; une pièce de séjour en façade au boulevard avec balcon accessible ; une petite salle de bains montée ; une cuisine équipée en façade.
- b. Studio de type B, portant la numérotation de 2 à 8 suivant l'étage, d'une superficie approximative de quarante-trois mètres carrés (43 m²), comprenant : hall d'entrée avec emplacement pour placard et WC ; une pièce de séjour en façade au boulevard avec coursive accessible ; une petite salle de bains montée ; une cuisine équipée en façade.
- c. Studio de type C, portant la numérotation de 2 à 8 suivant l'étage, d'une superficie approximative de quarante mètres carrés (40 m²), d'une configuration similaire mais inversée à celle du studio de type B.
- d. Studio de type D, portant la numérotation de 2 à 8 suivant l'étage, d'une superficie approximative de trente-six mètres carrés (36 m²), d'une configuration similaire à celle du studio de type B.
- e. Studio de type E, portant la numérotation de 2 à 8 suivant l'étage, d'une superficie approximative de trente et un mètres carrés (31 m²), comprenant : petit hall d'entrée avec local sanitaire monté (douche - lavabo et WC) ; une pièce de séjour en façade au boulevard avec coursive accessible ; un coin à cuisiner équipé à l'angle du boulevard et de la rue du Pont d'Avroy.
- f. Studio de type F, portant la numérotation de 2 à 8 suivant l'étage, d'une superficie approximative de trente-huit mètres carrés (38 m²), comprenant : hall d'entrée avec emplacements pour placard et WC ; une pièce de séjour en façade arrière avec cuisine équipée ; salle de bains montée.

Nota bene

Le studio de type F du deuxième étage est en principe destiné à l'installation de la conciergerie (partie commune générale).

Remarque concernant les étages deux à huit

Le balcon des studios A et la partie de coursive attachée aux studios 8 à E sont séparés l'un de l'autre par des panneaux en matériaux translucides.

SECTION E - Niveau des toitures (plans n° 1 A/P et 3) (acte modificatif du 5 mai 1977)

1°) **Parties communes générales** (liseré vert ou teinte verte) :

Le local technique contenant l'installation de chauffage central au gaz alimentant tout l'immeuble, avec les chaudières, tuyauteries principales, ventilations, gaine de descente vers la station de relais au sous-sol ainsi que tous accessoires dont la sonde extérieure et panneau de régulation éventuels ; l'installation et les appareillages de production et de distribution d'eau chaude jusqu'aux compteurs privés ; les dispositifs et moyens de protection contre l'incendie ; toutes les toitures, à l'exception de celles de l'extension du rez-de-chaussée vers l'arrière, et de l'extension latérale du premier étage mais y compris celle du cabanon contenant les locaux techniques communs généraux et spéciaux (acte modificatif du 5 mai 1977) avec ossature, isolation, couverture, zinguerie et garnitures ; toutes les cheminées et gaines de ventilation avec souches, couvertures et autres accessoires si elles ne sont pas à l'usage principal d'une entité ; les canalisations principales, chenaux et tuyauteries d'évacuation des eaux pluviales.

2°) **Parties communes spéciales à l'entité résidentielle** (liseré bistre ou teinte bistre) :

Le local technique accessible par la cage d'escalier et contenant le sas d'accès au vide-ordures et les machineries de l'ascenseur et du monte-meubles avec leurs accessoires ; toutes les cheminées et gaines de ventilation avec souches, couvertures et autres accessoires à l'usage commun principal de cette entité. (acte modificatif du 5 mai 1977)

SECTION F - Variantes

En option de variante des lots-type ci-dessus décrits, SOLICO pouvait à son gré ou à la demande d'acquéreurs, créer des appartements spéciaux en modifiant la composition ci-devant prévue par empiètement de l'un sur l'autre ou réunion de lots en fixant forfaitairement à ces occasions le nombre de quotités en copropriété générale et spéciale qui sont affectées aux appartements nouvellement créés.

Les amateurs qui souhaitaient acquérir un appartement d'un type spécial devaient en faire la demande et fixer leur choix avant la signature de la convention privée de vente, SOLICO s'étant réservé la faculté de ne pas accéder à leur demande ou de déterminer la localisation à certains niveaux de ces appartements de type « variante ».

CHAPITRE DEUXIÈME - REMARQUES CONCERNANT LE CHAPITRE PREMIER

SECTION A - Modifications éventuelles aux plans

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

- La description de l'ensemble a été faite au CHAPITRE PREMIER sur base de la construction des lots types, tels qu'ils étaient prévus aux plans annexés à l'acte de base initial.
- Toutefois, il était prévu que pour satisfaire aux besoins de la construction ou pour répondre aux convenances des futurs propriétaires, des modifications soient apportées ultérieurement à la composition théorique de l'immeuble, à la disposition de ses parties communes et privatives et à la composition des lots

privés le constituant ; le tout sans préjudice aux stipulations habituelles en matière de constructions sous le régime de la copropriété et aux droits acquis.

- De ce qui précède, il résulte que SOLICO, promoteur et constructeur, s'était réservé notamment et expressément :

- 1°) le droit de diviser en plusieurs lots l'ensemble des locaux commerciaux du sous-sol, du rez-de-chaussée et du premier étage ou de grouper en un seul lot privé, plusieurs lots distincts pour créer des appartements de type « variante » ;
- 2°) le droit de supprimer certaines parties actuellement prévues comme privatives et de les attacher ou affecter à la copropriété générale ou à la copropriété spéciale ou encore à certains ensembles ou lots privés ; réciproquement, le droit de détacher des parties communes générales ou spéciales, certains locaux pour les affecter à d'autres parties communes ou à des lots privés ;
- 3°) le droit de modifier la consistance, la superficie et l'emplacement des parties et installations communes, générales ou spéciales, ou de créer de nouvelles parties et installations communes ou privatives ; de créer ou supprimer des communications entre parties communes et parties privatives, de décider de l'affectation ou de la non-affectation de services ou appareillages communs à tout ou partie des lots privés ;
- 4°) le droit d'augmenter le nombre des étages de l'immeuble résidentiel ; dans cette éventualité, le nombre des quotités dans la copropriété, générale ou spéciale, qui auront été vendues avec les lots antérieurement réalisés, sera réduit proportionnellement, lesdites ventes étant dès maintenant affectées d'une condition résolutoire dans la mesure nécessaire à la rétrocession des quotités à attacher aux lots privés nouveaux ou agrandis ;
- 5°) le droit de créer toutes communications, à quelque niveau que ce soit, entre les parties communes de la Résidence et tout autre immeuble que SOLICO pourrait ériger dans l'avenir sur les terrains joignants ; de créer des parties communes nouvelles avec les divers immeubles voisins ; d'utiliser les parties communes de la Résidence à l'usage ou au service desdits immeubles, etc. ; le tout sans qu'il puisse être porté préjudice aux droits acquis et sous le bénéfice éventuel d'une révision des quotités d'intervention des lots privés de la Résidence dans les parties communes concernées ;
- 6°) sous réserve de l'accord de l'Architecte, auteur des plans et, s'il échet de l'obtention des autorisations administratives nécessaires :
 - a. le droit de modifier, jusqu'à agrégation des parties communes, l'emplacement, la disposition et la superficie des parties communes générales et spéciales ainsi que des caves et autres locaux privatifs en sous-sol ; le tout, à charge de faire constater dans un acte authentique dont les frais lui incombent, les modifications apportées ultérieurement à la composition de l'immeuble telle qu'elle résulte de l'acte de base originel et des plans y annexés ainsi qu'aux dispositions de l'acte de Base et du Règlement général de copropriété ;

- b. le droit, en cours de construction, d'apporter tels changements qu'elle jugera nécessaires ou utiles dans les matériaux et accessoires primitivement prévus à condition de les remplacer par d'autres de qualité égale ou supérieure et de valeur esthétique équivalente ; ces changements ne pouvant avoir pour effet de diminuer la solidité et la résistance de l'immeuble ;
- c. le droit, jusqu'à agréation des parties communes, d'apporter toutes modifications aux façades et pignons, aux accès extérieurs et aux accès aux toitures (notamment si elles étaient imposées par les pouvoirs publics dans le but de garantir une évacuation plus aisée des occupants en cas d'incendie, de force majeure, de faits de guerre ou autres sinistres) ; de modifier le système de chauffage initialement prévu avec les conséquences qui pourraient en résulter quant à la localisation des installations de chaufferie et leur équipement ; de déplacer les locaux de la conciergerie.

Remarques

1. Aucune des modifications ci-dessus prévues ne pouvait, en tout état de cause, porter préjudice aux lots déjà vendus, en ce qui concerne tant le volume, la surface et la disposition intérieure de ceux-ci que leur jouissance ni aggraver les charges qui les grèvent, telles qu'elles étaient déterminées à l'acte de base originel et à ses annexes.
2. SOLICO était seule juge des décisions à prendre sur les objets qui précédent et ce, jusqu'à l'agréation définitive des parties communes.

*** Depuis les statuts initiaux, le législateur a décidé que :**

- L'article 3.85 §2 alinéas 1 et 2 du Code civil

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 dans 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.

- L'article 3.88 §1 2° g du Code civil

L'assemblée décide à la majorité des quatre/cinquièmes des voix de la division d'un lot ou de la réunion totale ou partielle de deux ou plusieurs lots. Les modifications de quotités y afférentes étant décidée par l'assemblée générale à la majorité des quatre/cinquièmes des voix.

SECTION B - Consistance des lots privés - Caves - Réunion de lots

- Au sujet des lots privés décrits au CHAPITRE PREMIER, les précisions suivantes sont apportées :

1. Les superficies indiquées sont calculées en y comprenant les coursives et balcons, les cloisons et murs intérieurs à chaque lot et compte tenu de la mitoyenneté des murs séparatifs entre les lots joignants et d'avec les parties communes. Elles pourront toujours subir des modifications ne dépassant pas cinq pour cent.
2. Les compositions des lots privés-types sont celles qui résultent des prévisions de SOLICO ; mais elles ont pu être modifiées au fur et à mesure des ventes pour répondre aux convenances des amateurs, comme il est dit ci-dessus.

En conséquence, la composition des lots privés, avec les quotités y afférentes dans les parties communes, ne s'est trouvée définitivement fixée que par l'acte authentique qui a constaté le titre d'acquisition des premiers propriétaires.

3. En principe, aucune cave n'est rattachée aux lots privés ; SOLICO s'était réservé de les conserver ou de les vendre aux acquéreurs de lots privés dans la Résidence, suivant ce qu'elle aviserait. En conséquence, SOLICO s'était réservé le droit de ne pas attribuer de cave à certains lots ou d'en attribuer plusieurs au même lot ou d'en réserver un certain nombre pour les besoins communs.

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

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

La réunion de tout ou partie d'un lot privé avec un autre de même niveau ou d'un niveau inférieur ou supérieur est possible mais à la condition que cette réunion soit autorisée par SOLICO jusqu'à agrégation définitive des parties communes et, après ce terme, par l'assemblée générale des copropriétaires, pour autant que l'état des constructions le permette et que tous frais de réunion, en ce compris les frais et honoraires des architectes et ingénieurs à désigner par SOLICO ou l'assemblée générale, soient supportés exclusivement par le propriétaire des lots réunis, à qui incombera également la responsabilité des travaux et de leurs suites.

Les lots privés ainsi réunis pourront être scindés dans la suite, moyennant les mêmes autorisations, charges et responsabilités, soit pour leur rendre leur consistance primitive, soit pour leur donner une nouvelle composition. Dans les cas prévus ci-dessus, le réajustement du nombre des quotités de copropriété générale ou spéciale affectées aux lots modifiés serait fait par l'Architecte de l'immeuble ou par le notaire détenteur de la minute de l'acte de base ou désigné par l'assemblée générale.

*** Depuis les statuts initiaux, l'article 3.88 §1 2° g du Code civil dispose que :**

L'assemblée décide à la majorité des quatre/cinquièmes des voix de la division d'un lot ou de la réunion totale ou partielle de deux ou plusieurs lots. Les modifications de quotités y afférentes étant décidée par l'assemblée générale à la majorité des quatre/cinquièmes des voix.

5. Dans les statuts initiaux, il était prévu que :

Au même titre qu'est autorisée ci-avant la réunion de lots ou même les modifications intérieures à chaque lot, SOLICO avait toujours le droit de modifier, sous son entière responsabilité, les locaux qui étaient restés sa propriété, dans le respect des dispositions ci-dessus.

*** Depuis les statuts initiaux, l'article 3.85 §2 alinéas 1 et 2 du Code civil dispose que :**

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 dans 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.

5. Si, après l'agrément définitive des parties communes, des modifications étaient souhaitées par des propriétaires quant à l'affectation des lots privés ou même de parties communes générales ou spéciales, elles ne pourraient avoir lieu que suite à des décisions valablement prises dans les formes et suivant les majorités et conditions légales.

SECTION C - Cahier descriptif et des matériaux employés

La construction de l'ensemble immobilier était régie par le cahier des charges contenant la description des matériaux à employer pour la construction ainsi que de l'aménagement et de l'équipement des parties communes et privatives. SOLICO a fait dresser ce cahier des charges par le Bureau d'Architecture Fernand CRAHAY, à Sclessin-Ougrée. Un exemplaire de celui-ci, signé par SOLICO et l'Architecte, a été déposé au rang des minutes du notaire JEGHERS le 2 septembre 1976.

SECTION D - Procuration

- (sans objet)

TITRE III - Régime de la copropriété forcée et permanente - Parties communes et parties privatives

INTRODUCTION

- I. Le présent TITRE a pour objet de diviser juridiquement en lots privés chacune des Entités immobilières qui ont été décrites dans leurs éléments constitutifs au

TITRE II, de manière à créer des propriétés privées régies par les articles 3.84 à 3.100 du Code civil avec renvoi aux articles 3.78, 3.83, 3.79, 3.81, 3.82 du Code civil relative à la propriété horizontale ainsi qu'à la copropriété forcée et à l'indivision permanente.

L'ensemble immobilier comprend des parties communes générales à tous les lots le composant, des parties communes spéciales à certains lots ainsi que des parties privatives.

En sorte que chaque lot privé possède en un ensemble indivisible, des parties en propriété privative et exclusive et une quote-part dans les parties ou choses communes générales ou spéciales en état de copropriété forcée et d'indivision permanente, telles qu'elles y sont attachées ou affectées.

- II. En général, il faut considérer :
 - 1°) que sont parties ou choses communes générales ou spéciales, les parties de la construction qui sont constitutives ou à l'usage commun principal respectivement de l'ensemble immobilier ou des lots d'une entité.
 - 2°) que sont parties ou choses privatives, celles qui sont constitutives ou à l'usage exclusif d'un lot privé avec ses dépendances, qu'elles se trouvent à l'intérieur ou à l'extérieur de celui-ci.
- III. La détermination des quotités afférentes à chaque lot privé dans la copropriété générale ou spéciale est faite au CHAPITRE IV ci-après.
- IV. Sauf les exceptions pouvant résulter du présent acte et de ses annexes ou de décisions valablement prises par SOLICO jusqu'à la réception définitive des parties communes et ensuite par l'assemblée générale des copropriétaires (TITRE X, PARAGRAPHE A), l'affectation à chaque lot privé d'un certain nombre de quotités dans la copropriété générale ou spéciale entraîne la fixation proportionnelle des droits, avantages et charges lui profitant ou lui incombant.

CHAPITRE I - MISE SOUS LE RÉGIME DE LA COPROPRIÉTÉ

- À l'effet de créer en droit les lots privés à construire dans l'ensemble immobilier prévu, sous le régime de la propriété horizontale prévu par la loi, SOLICO agissant en qualité de propriétaire de la parcelle de terrain prédécrite et de promoteur de l'entreprise, a placé ladite parcelle SOUS LE RÉGIME DE LA COPROPRIÉTÉ FORCÉE ET DE L'INDIVISION PERMANENTE, pour l'affecter à titre de partie commune générale à l'immeuble et vouloir opérer la division de celui-ci en parties privatives et en parties communes générales et spéciales, dont la composition a été décrite au TITRE II CHAPITRE DEUXIÈME qui précède (sur base des plans ci-annexés) et dont la définition est donnée au CHAPITRE II - SECTIONS A et B du présent TITRE.
- Par l'effet de cette déclaration, sont créés des lots privés formant des fonds distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre vifs ou par décès et de tous autres contrats.
- En conséquence, chaque lot tel qu'il sera déterminé dans le titre de propriété de son acquéreur, constituera une entité juridique dans le chef de son propriétaire et comprenant en un ensemble indivisible les parties en propriété privative proprement dite et, comme accessoire indispensable, la fraction ci-après fixée dans les parties communes générales ou spéciales en copropriété forcée et

indivision permanente.

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

CHAPITRE II - PARTIES OU CHOSES COMMUNES

SECTION A - Parties communes générales à l'ensemble

Ce sont :

- 1° la totalité du terrain d'assise, d'une superficie de trois cent cinquante mètres carrés ;
- 2° tous les ouvrages exécutés sur le terrain et notamment les fondations ; l'ossature ; les façades, poutres, hourdis et voûtes ; les murs de refend ; les murs de pignons construits en mitoyenneté ; la mitoyenneté de tous murs séparatifs de parties communes générales d'avec les parties communes spéciales ou des lots privés ;
- 3° les soupiraux, les portes coupe-feu et tous systèmes et appareillages de protection contre l'incendie y compris l'escalier de secours ; le local dénommé « cave basse tension » avec les appareillages, s'ils n'appartiennent pas à l'administration productrice ou distributrice ; l'ensemble de locaux dénommés « bassin d'orage, chambre de visite et chambre de disconnection » avec leurs accès et équipements ; la cave aux compteurs principaux d'eau alimentaire et de gaz ;
- 4° l'installation de chauffage central, avec son local technique, sa ou ses chaudières ; les canalisations d'amenée du combustible, toutes canalisations générales, l'installation électrique spéciale, tous appareillages dont la sonde extérieure éventuelle ; la sous-station en cave et local de ventilation avec appareillages ; éventuelles installations de chauffage de locaux communs ; l'installation de production et de distribution d'eau chaude avec son appareillage ; les cheminées d'évacuation des gaz brûlés avec leur appareillage. (SOLICO s'était réservé de réaliser une installation séparée ou un circuit séparé de chauffage central pour les locaux du sous-sol, du rez-de-chaussée et du premier étage) ;
- 5° la conciergerie avec son équipement ;
- 6° la toiture principale avec son ossature, son isolation et son recouvrement ; les chenaux, puisards, lanterneaux et autres accessoires ;
- 7° les ornements extérieurs des façades, à l'exclusion des garde-corps des balcons et des coursives ;
- 8° les raccordements principaux aux égouts ainsi qu'aux réseaux publics de distribution d'eau alimentaire, de gaz et d'électricité ; le raccordement au réseau du téléphone ;
- 9° les antennes de radio et de télévision s'il en est placé avec leurs amplificateurs et câbles de descente ou les raccords éventuels aux réseaux de distribution de radio et de télévision ;
- 10° toutes canalisations principales de décharges, chutes, descentes, ventilation

et évacuation, cheminées et gaines non affectées principalement à des lots privés ou à des entités spéciales ;

11° le hall public d'entrée avec son ornementation et son éclairage.

SECTION B - Parties communes spéciales

I. L'entité résidentielle

Ce sont :

- 1°) les cages d'escalier, d'ascenseur et de monte-meubles avec leurs machineries, portes, appareillages et accessoires ;
- 2°) la trémie aux ordures avec son accès à chaque niveau, sa ventilation ainsi que le local aux poubelles avec silo, ventilation et accessoires ;
- 3°) tous les dégagements en sous-sol, le sas et le hall d'entrée au rez-de-chaussée avec boîtes à lettres, combiné parlophones - ouvre-portes, portes, décoration, éclairage et autres appareillages ; les dégagements des étages ; le local technique occupant une partie du cabanon sur toiture avec accès, palier, portes et appareillages ;
- 4°) toutes les canalisations, ventilations, gaines, conduits et chutes ainsi que tous accessoires et appareillages au service ou à l'usage principal de l'entité.

II. aux lots créés au premier étage (acte modificatif du 5 mai 1977)

l'escalier avec le petit sas, et sa porte, depuis le hall public du rez-de-chaussée et accédant au premier étage, dans tous ses éléments constitutifs et sa décoration.

CHAPITRE III - STATUT DES CHOSSES COMMUNES

A. Les propriétaires ont le droit de jouir des choses communes générales et spéciales, attachées à leurs biens privés, dans le respect de la notion de personne prudente et raisonnable et sous les précisions et réserves découlant de la loi et du Règlement général de copropriété.

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

Les choses communes ne peuvent être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les biens privés dont elles sont l'accessoire et pour les quotités afférentes à chacun d'eux.

B. Modifications aux choses communes

Aucune modification ne peut être apportée aux choses communes même à l'intérieur des biens privés, sans une décision de l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité des deux/tiers des voix.

CHAPITRE IV - RÉPARTITION DES QUOTITÉS DE COPROPRIÉTÉ

Introduction

- 1°) Le critère de répartition, entre les lots privés, des parties communes générales, sauf pour le terrain d'assise, est la superficie privative des lots concernés.
Exceptionnellement, la répartition des quotes-parts dans le terrain d'assise tient compte, en ce qui concerne l'entité commerciale, d'un supplément de propriété de celle-ci, étant donné la situation commerciale exceptionnelle, laquelle constitue un élément de la consistance de ces lots à prendre nécessairement en considération.
- 2°) Le critère de répartition entre les lots privés résidentiels desservis, des parties

communes spéciales est leur degré présumé d'utilisation ; comme tous les lots résidentiels sont censés avoir un degré d'utilisation identique (sauf réunion ou agrandissement de lots), ils posséderont la même quote-part dans les parties communes spéciales.

- 3°) Les quotités de copropriété générale ou spéciale attachées à chaque lot privé ont été fixées à l'origine souverainement et forfaitairement comme dit ci-après par SOLICO.

Cette affectation est ventilée en considération des lots-types tels qu'ils sont décrits au TITRE II - CHAPITRE DEUXIÈME qui précède.

Elle pourra être modifiée soit en raison de la composition définitive des lots telle qu'elle sera consignée dans les actes d'achat, soit par suite de la création de nouveaux lots privés, soit encore en considération de la création de nouvelles parties communes, générales ou spéciales.

En tout état de cause, les variations ultérieures subies par les valeurs respectives des lots privés - ou des éléments de parties communes y attachés - (notamment par suite de transformation, amélioration ou toute autre cause), n'auront aucune incidence sur le nombre de quotités de copropriété attachées à ces lots.

- 4°) Toute erreur relative à la détermination du nombre de quotités de copropriété affectées à un lot pourra toujours être rectifiée dans un acte authentique ultérieur, dont les frais incomberont à la partie requérante.

Mais aucune erreur concernant cet objet ne pourra donner lieu à indemnité en faveur de qui que ce soit ni à diminution ou majoration du prix antérieurement convenu.

- 5°) Toutes mutations immobilières, relatives aux lots privés dont se compose la Résidence seront toujours affectées expressément de la condition résolutoire de rétrocession, en faveur des nouveaux lots privés à créer, des quotités nécessaires dans l'indivision générale ou spéciale (rappel du TITRE II - CHAPITRE DEUXIÈME - SECTION A - 4°/ci-avant).

PARAGRAPHE I - Parties communes générales à l'ensemble

A - Copropriété du terrain d'assise

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

Les quotités dans la copropriété du terrain d'assise sont divisées en **DIX MILLE/DIX MILLIÈMES** (10.000/10.000) et réparties forfaitairement comme il suit :

*** Dans l'acte modificatif du 5 mai 1977, il a été acté que :**

Il y a lieu de réviser ou préciser certaines quotités de copropriété générales ou spéciales par suite de la nouvelle composition des niveaux du sous-sol, du rez-de-chaussée et du premier étage résultant de la description actuelle des lots privés faite au CHAPITRE I qui précède ; cette révision résulte du droit qu'avait SOLICO de fixer souverainement et forfaitairement lesdites quotités, notamment en exécution des possibilités prévues à l'acte de base.

- 1°) Entité commerciale, à laquelle sont attribués trois mille quatre cent nonante-cinq/dix millièmes..... 3.495/10.000
 - pour le sous-sol possédant six cent trente/dix millièmes
 630/10.000

- a. local chambre forte, quatre-vingts/dix millièmes80/10.000
- b. restant du sous-sol privatif, cinq cent cinquante/dix millièmes550/10.000
- pour le rez-de-chaussée possédant mille six cent soixante et un/dix millièmes1.661/10.000
- a. local numéro I, cinq cent nonante-sept/dix millièmes597/10.000
- b. local numéro II, mille soixante-quatre/dix millièmes1.064/10.000
- pour le premier étage possédant mille deux cent quatre/dix millièmes.....1.204/10.000
- a. lot I/II, quatre cent six/dix millièmes406/10.000
- b. lot III, cent quatre-vingt-un/dix millièmes181/10.000
- c. lot IV/V, deux cent quatre-vingt-un/dix millièmes281/10.000
- d. lot VI, cent cinquante/dix millièmes150/10.000
- e. lot VII, cent quatre-vingt-six/dix millièmes.....186/10.000
- 2°) Entité résidentielle (deuxième au huitième étage : six mille cinq cent cinq/dix millièmes6.505/10.000
- a. Studios de type A : chacun cent nonante-sept/dix millièmes 197/10.000 - ensemble pour sept lots, mille trois cent septante-neuf/dix millièmes1.379/10.000
- b. Studios de type B : chacun cent septante-trois/dix millièmes 173/10.000 - ensemble pour sept lots, mille deux cent onze/dix millièmes :1.211/10.000
- c. Studios de type C : chacun cent soixante et un/dix millièmes 161/10.000 - ensemble pour sept lots, mille cent vingt-sept/dix millièmes.....1.127/10.000
- d. Studios de type D : chacun cent quarante-quatre/dix millièmes 144/10.000 - ensemble pour sept lots, mille huit/dix millièmes1.008/10.000
- e. Studios de type E : chacun cent vingt-quatre/dix millièmes 124/10.000 - ensemble pour sept lots, huit cent soixante-huit/dix millièmes.....868/10.00.
- f. Studios de type F chacun cent cinquante-deux/dix millièmes 152/10.000 - ensemble pour six lots, neuf cent douze/dix millièmes912/10.000
- Total : dix mille/dix millièmes10.000/10.000**

B - Copropriété générale (sauf le terrain)

Les quotités dans la copropriété générale (sauf le terrain) sont divisées en **CINQ MILLE/CINQ MILLIÈMES** (5.000/5.000) et réparties forfaitairement comme il suit :

1°) Entité commerciale

*** Dans l'acte de base initial, il était prévu que :**

- mille quatre cent quarante-trois/cinq millièmes1.443/5.000
- pour le sous-sol, trois cent quarante-cinq/cinq millièmes 345/5.000
- pour le rez-de-chaussée, cinq cent septante/cinq millièmes570/5.000
- pour le premier étage, cinq cent vingt-huit/cinq millièmes

-528/5.000
- * **Dans l'acte modificatif du 5 mai 1977, il était acté que :**
- mille quatre cent quarante-trois/cinq millièmes 1.443/5.000
- pour le sous-sol, trois cent quarante-cinq/cinq millièmes 345/5.000
 - a) Local chambre forte44/5.000
 - b) Restant du sous-sol privatif.....301/5.000
 - pour le rez-de-chaussée, cinq cent septante/cinq millièmes570/5.000
 - a) Local numéro I205/5.000
 - b) Local numéro II365/5.000
 - pour le premier étage, cinq cent vingt-huit/cinq millièmes528/5.000
 - a) Lot I/II178/5.000
 - b) Lot III55/5.000
 - c) Lot IV/V123/5.000
 - d) Lot VI.....66/5.000
 - e) Lot VII.....81/5.000
- * **L'assemblée générale du 7 février 2019 a décidé de modifier comme suit la répartition**
- Au rez-de-chaussée,
 - R01 (composé de l'ancien local chambre forte du sous-sol, de l'ancien local n°1 du rez-de-chaussée et de l'ancien lot VII du premier étage (quotités respectives 22 + 205 + 81)330
 - R02.....666
 - Au premier étage,
 - Bureau 1 et 2178
 - Bureau 3.....80
 - Bureau 4 et 5.....123
 - Bureau 6.....66
- 2°) Entité résidentielle trois mille cinq cent cinquante-sept/cinq millièmes3.557/5.000
- a. Studios de type A : chacun cent huit/cinq millièmes 108/5.000 - ensemble pour sept lots, sept cent cinquante-six/cinq millièmes756/5.000
 - b. Studios de type B : chacun nonante-quatre/cinq millièmes 94/000 - ensemble pour sept lots, six cent cinquante-huit/cinq millièmes658/5.000
 - c. Studios de type C : chacun quatre-vingt-huit/cinq millièmes 88/5.000 - ensemble pour sept lots, six cent seize/cinq millièmes616/5.000
 - d. Studios de type D : chacun septante-neuf/cinq millièmes 79/5.000 - ensemble pour sept lots, cinq cent cinquante-trois/cinq millièmes 553/S.000
 - e. Studios de type E : chacun soixante-huit/cinq millièmes

68/5.000 - ensemble pour sept lots, quatre cent septante-six/cinq millièmes.....	476/5.000
f. <u>Studios de type F</u> : chacun quatre-vingt-trois/cinq millièmes 83/5.000 - ensemble pour six lots, quatre cent nonante-huit/cinq millièmes	498/5.000

Total : CINQ MILLE/CINQ MILLIÈMES 5.000/5.000

PARAGRAPHE II - Parties communes spéciales

1° À l'entité commerciale

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

Si, par suite de la vente en lots privés de diverses parties de l'entité commerciale formée des niveaux du sous-sol, du rez-de-chaussée et du premier étage, certains éléments de cet ensemble, actuellement considérés comme privés, étaient affectés à la copropriété ou en jouissance commune, les quotités de cette nouvelle copropriété ou la part d'intervention dans la jouissance commune, seraient fixées, sur proposition du Conseil de copropriété, par l'assemblée générale, délibérant à l'unanimité des copropriétaires sauf application de la disposition suivante (art. 3.88, § 3, alinéas 2 et 3 du Code civil) :

« Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi » s'entendant $\frac{3}{4}$ des voix « , décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, 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 est nécessaire. »

*** L'article 3.88 – 2°, alinéas 2 et 3 du Code civil dispose que :**

« Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité qualifiée requise par la loi » s'entendant $\frac{4}{5}$ des voix », 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 est nécessaire ».

*** Par acte modificatif du 5 mai 1977, il a été acté que :**

- comme il a été constaté dans la description nouvelle de cette entité faite au CHAPITRE I du présent acte, Il n'existe plus à ce jour de parties communes aux trois niveaux de celle-ci, sauf les éventuelles canalisations et gaines pouvant les desservir spécialement et les toitures couvrant les extensions du rez-de-chaussée et du premier étage.

Le texte initial de l'acte de base peut cependant être maintenu pour le cas où il deviendrait d'application à l'avenir.

- Un alinéa supplémentaire y est ajouté comme il suit :

L'escalier avec sa cage et sa porte, dans tous ses éléments constitutifs et sa décoration, permettant l'accès direct au premier étage depuis le hall public du

rez-de-chaussée, est propriété commune des lots I à VI du premier étage, à raison de :

- | | |
|----------------------|-----------------------|
| - le lot double I/II | trois/septièmes (3/7) |
| - le lot simple | un/septième (1/7) |
| - le lot double I/II | deux/septièmes (2/7) |
| - lot simple VI. | un/septième (1/7) |

2° À l'entité résidentielle

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

Les parties communes spéciales à cette entité sont divisées en autant de quotités qu'il existe de lots privés la composant, et ce suivant le critère repris au 2° de l'introduction du présent Chapitre.

Elles se diviseront donc en QUARANTE ET UN/QUARANTE ET UNIÈMES (41/41), chaque lot possédant un/quarante et unième (1/41) de celles-ci.

Remarque

En cas de réalisation de la deuxième variante prévue au TITRE II – CHAPITRE PREMIER - SECTION C - 4° ci-avant, les parties communes spéciales à l'entité résidentielle, à laquelle participeront alors les lots privés créés au premier étage, seront divisées en quarante-huit/quarante-huitièmes (48/48) dont sept/quarante-huitièmes (7/48) seront attribués forfaitairement au premier étage et attribués de manière définitive aux lots de ce niveau, suivant ce qu'a décidé SOLICO au moment des ventes de ces lots.

La présente disposition sera aussi d'application, mutatis mutandis s'il est décidé de permettre l'accès au premier étage par les parties communes à l'entité résidentielle, même dans le cas où ce niveau ne serait pas divisé. Le quantum d'intervention sera alors fixé, ex aequo et bono, par l'assemblée générale.

*** Par l'acte modificatif du 5 mai 1977, il a été acté :**

Par suite de la division du premier étage en lots privés, en application des dispositions figurant dans la remarque, les parties communes spéciales à cette entité sont depuis lors divisées en QUARANTE HUIT/QUARANTE HUITIÈMES (48/48) et ont donc été attribuées (sans changement) à raison d'un/quarante-huitième (1/48) aux lots privés des étages deux à huit (à l'exception de la conciergerie) soit en tout, quarante et un/quarante-huitièmes 41/48 et à raison pour le premier étage, de :

- | | |
|--------------------------------------|-------|
| - lot I/II, trois/quarante-huitièmes | 3/48 |
| - lot III, un/quarante-huitième | 1/48 |
| - lot IV/V, deux/quarante-huitièmes | 2/48 |
| - lot VI, un/quarante-huitième | 1/48 |
| - lot VII | néant |

soit pour le premier étage, sept/quarante-huitièmes 7/48

Total : QUARANTE-HUIT/QUARANTE-HUITIÈMES : 48/48

TITRE IV - Parties privatives

Définition

- Les parties privatives sont en général celles qui sont constitutives d'un lot privé avec ses dépendances, à l'exclusion des parties communes, ou qui sont à l'usage exclusif d'un lot privé, qu'elles se trouvent à l'intérieur ou à l'extérieur de

celui-ci.

- Y sont compris, sans que l'énumération ci-après soit limitative ;
 1. Les planchers, parquets, carrelages et autres revêtements avec leur chape ; le revêtement des murs et plafonnages avec leur décoration ; les murs et cloisons intérieurs, la mitoyenneté des murs intérieurs séparant les biens privés entre eux ou d'avec les parties communes ; les portes palières et les portes intérieures ; les fenêtres comprenant les châssis, les vitres, les volets et persiennes, les balcons et coursives avec leur garde-corps ; les installations sanitaires, les installations de chauffage intérieures à chaque bien privé, les installations électriques et d'eau ainsi que toutes les conduites à l'intérieur des biens privés et à leur usage exclusif et les chutes jusqu'aux colonnes de descente ; le combiné parlophones - ouvre-portes à l'intérieur de chaque lot privé ; les compteurs ou décompteurs privés (électricité - eau chaude et froide - chauffage).
 2. Tous les accessoires à l'usage d'un bien privé et de ses dépendances privatives, se trouvant en dehors de ceux-ci, tels : les sonneries des portes d'entrée des biens privés, les plaques indiquant les noms et professions des occupants ; toutes les canalisations à usage exclusif depuis les compteurs.

TITRE V - Règles relatives à la vente des lots privés

(sans objet)

TITRE VI - Servitudes - Obligations diverses

La réalisation et la construction de l'ensemble immobilier ainsi que son éventuelle connexion avec les immeubles à construire sur les terrains adjacents sont susceptibles d'entraîner l'existence de divers états de fait qui, par la division en propriétés privatives distinctes, seront générateurs de servitudes par destination du propriétaire, de servitudes conventionnelles créées par le présent acte ou d'obligations diverses à charge des occupants.

A. Servitude par destination du propriétaire

Dans cette catégorie, il faut ranger non limitativement :

- 1°) Les servitudes de vue ou de surplomb qui pourraient exister d'un bien sur un autre ou des propriétés privées sur la copropriété (ou vice versa).
- 2°) L'existence et le passage à travers des propriétés privées ou des parties communes de canalisations et conduits de toute nature (égouts, eau, gaz, électricité, téléphone, radio, télévision, etc.), de gaines de ventilation, de trémies aux ordures, etc.
- 3°) L'existence de toutes tuyauteries et notamment les chutes et descentes d'eaux pluviales, d'égouts, d'eaux usées, chambres de visite, etc.
- 4°) Et, en général, l'existence dans les propriétés privées et dans les parties communes de tous appareillages ou services communs au sens le plus large ainsi que de toutes situations dérivant de la copropriété ou de la vie en commun et grevant les parties communes ou les lots privés,

B. Servitudes conventionnelles

- 1°) Servitude d'accès au local de la chaufferie (dans le cabanon) (parties communes générales par la cage d'escalier ou d'ascenseur et le palier de l'entité résidentielle.

- 2°) Éventuelle servitude d'accès en cas de besoin pour les travaux de nettoyage ou de réparation de la toiture de l'extension du rez-de-chaussée commercial, par la porte percée dans la façade arrière du lot commercial du premier étage, s'il était séparé en propriété de celui du rez-de-chaussée, même servitude éventuelle par la fenêtre du dégagement du deuxième étage sur la toiture de l'extension arrière du premier étage.
- 3°) Servitude de passage, en cas de nécessité, sur le palier et la cage d'escalier de l'entité résidentielle, au profit du lot commercial du sous-sol et de celui du premier étage pour permettre l'évacuation, par la porte de secours prévue, des occupants de ce lot ; réciproquement, servitude de passage à travers ce lot, accessible par la même porte, au profit des lots résidentiels, pour permettre l'évacuation de leurs occupants vers l'escalier et l'échelle mobile d'évacuation rue du Pont d'Avroy.
- 4°) Servitude de passage à charge du sous-sol de l'entité résidentielle au profit de la copropriété pour accéder aux locaux communs généraux de ce niveau ; avec usage à cet effet des cages d'ascenseur et d'escalier ainsi que des dégagements de ladite entité.
- 5°) Servitude de non-exhaussement de l'extension du rez-de-chaussée et de celle éventuelle du premier étage (plan variante) au profit des étages supérieurs.
- 6°) Servitude à charge de l'entité résidentielle au profit du lot commercial du sous-sol, permettant d'utiliser le monte-meubles exceptionnellement et moyennant autorisation du syndic, à charge d'intervenir dans les frais d'utilisation pour montant que le syndic fixera forfaitairement et de réparer tous dégâts occasionnés le syndic pourra exiger que l'utilisateur assure expressément son risque.
- 7°) Servitude éventuelle à charge et au profit de certains lots privés éventuellement créés au premier étage (variante 2) pour accéder à l'escalier de secours.
- 8°) (acte modificatif du 5 mai 1917) : Servitude au profit du local VII du premier étage à charge du couloir de desserte commun et des issues et cages d'escalier communes existantes pour permettre l'évacuation de ce lot par la sortie de secours y prévue, en cas de nécessité.

C. Obligations et dispositions diverses

- 1°) D'une manière générale, chaque propriétaire ou occupant d'un bien privé aura l'obligation de laisser effectuer aux parties communes générales et spéciales, notamment à celles traversant les biens privés ou accessibles par ceux-ci, tous travaux d'entretien, de réparation et de remplacement, sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef. Sauf cas d'urgence, l'occupant sera prévenu vingt-quatre heures d'avance. Dans la mesure du possible, aucun travail de ce genre ne sera exécuté les samedis et dimanches ni du premier juillet au trente et un août. Tous dégâts occasionnés aux biens privés seront réparés aux frais de la copropriété.

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

Les copropriétaires donnent - et au besoin ceci constitue un mandat contractuel - au syndic le libre accès à leur propriété occupée ou non, mais

seulement pour lui permettre d'examiner l'état des choses communes et de prendre des mesures d'intérêt commun et étant bien entendu qu'il n'a pas le droit de déranger constamment ou intempestivement les occupants.

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

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

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

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

Les hommes de métier pourront donc avoir accès dans les parties où devront s'exécuter lesdits travaux et les matériaux à mettre en œuvre pourront donc, pendant toute cette période, être transportés dans les parties communes de l'immeuble.

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

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

- 2°) SOLICO s'était réservé expressément jusqu'à l'agrération définitive des parties communes générales, le droit de donner éventuellement à bail emphytéotique, un local situé en sous-sol de la Résidence, dépendant des parties communes ou des locaux privatifs non vendus, aux Pouvoirs Publics ou à toute autre société d'intérêt privé ou public, pour l'installation dans la Résidence de tous services de distribution au profit de celle-ci. Tous les futurs acquéreurs de biens privés devaient supporter les conséquences éventuelles de cette concession et, par le fait de leur acquisition, seront censés l'avoir ratifiée et avoir donné tous pouvoirs à SOLICO pour les représenter valablement à la conclusion du contrat.

TITRE VII - Réserve de mitoyenneté

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

- SOLICO s'était réservé le droit exclusif de percevoir à l'avenir la créance afférente à la cession ou l'utilisation de la mitoyenneté des murs à édifier à cheval sur les limites séparant le terrain d'assiette de l'ensemble des fonds limitrophes.

- Cette réserve avait uniquement pour but de permettre à SOLICO de percevoir à son profit exclusif, l'indemnité qui sera due par les voisins qui voudraient faire usage de ces murs.
- En conséquence, SOLICO avait le droit de procéder seule au mesurage, à l'estimation et au transfert de ces mitoyennetés, d'en percevoir le coût et d'en délivrer quittance.
- Si, pour un motif quelconque, l'intervention des copropriétaires des parties communes était jugée nécessaire ou simplement souhaitable pour assurer la perfection de l'opération, ils devaient prêter gratuitement leur concours, dès qu'ils en seraient requis et sans frais pour eux.
- La réserve faite ci-dessus par SOLICO étant celle d'un simple droit de créance, SOLICO ne pouvait jamais être tenue de supporter à l'avenir les frais de protection, d'entretien, de réparation ou de reconstruction des murs et pignons mitoyens, ni même de participer à ces travaux sous quelque forme que ce soit ou de supporter une responsabilité quelconque découlant du droit de mitoyenneté. Tous ces frais et responsabilités incombant exclusivement à la copropriété.
- * **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 le Code civil ait été respectée.

TITRE VIII- Hypothèque éventuelle

- (sans objet)

TITRE IX - Renonciation à accession

- La construction de l'ensemble immobilier étant faite sur une parcelle de terrain qui, au fur et à mesure des ventes de lots privés, deviendra la copropriété forcée en indivision permanente des copropriétaires, il y avait, pour autant que de besoin, dans chaque acte de vente renonciation par SOLICO au profit de chaque acquéreur, au droit d'accession immobilier lui appartenant en tant que propriétaire du sol, et d'autre part, renonciation par les acquéreurs au même droit en ce qui concerne tout ce qui ne se rapporte pas aux lots acquis par eux, avec la quotité en dépendant dans les parties communes générales et spéciales.
- Cette cession réciproque avait pour effet d'assurer à la division dudit ensemble en lots privés, sa base légale et de confirmer les droits de chacun des acquéreurs à la copropriété indivise et à la propriété privative, tels qu'ils résultent des articles 3.84 à 3.100 du Code civil avec renvoi aux articles 3.78, 3.83, 3.79, 3.81, 3.82 du Code civil et des dispositions du présent statut immobilier.

TITRE X - Modifications au statut immobilier

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

- Le présent acte constitue, avec ses annexes, le STATUT IMMOBILIER de la Résidence HÔTEL DES BOULEVARDS
- Par le seul fait de l'acquisition ou de l'usage d'un lot privé, les propriétaires,

usufruitiers, usagers, leurs ayants-droit et ayants-cause ont l'obligation de se conformer à toutes ses clauses, conditions, obligations et charges.

- L'acte de base est immuable et aucune modification ne peut y être apportée qu'en respectant les règles légales.
- L'acte de base et le règlement de copropriété constituent les statuts de la copropriété.
- Ils ne peuvent être modifiés que par décision de l'assemblée générale aux conditions fixées ci-après, suivie d'un acte notarié transcrit.
- Les dispositions des statuts peuvent être directement opposées par ceux à qui dies sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.
- 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.
- 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 ;
 2. les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ;
 3. les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale ;
 4. 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 renou éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission
 5. la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

PARAGRAPHE A

- En règle générale/ les modifications au présent statut devront, pour être valables et exécutoires :
 1. être prises en assemblée générale des propriétaires, convoqués spécialement par écrit (voir Règlement général de Copropriété, article 4), l'avis de convocation devant contenir de manière précise et avec justifications éventuelles, l'objet des modifications proposées ;
 2. être prises et votées en respectant les conditions légales de quorum et de vote ;
 3. être notifiées aux propriétaires présents, absents et non représentés (voir Règlement général de copropriété, article 5 in fine) ;
 4. n'avoir pas fait l'objet du recours prévu à l'article 49 dudit Règlement général de copropriété.

PARAGRAPHE B

Si, pour une cause quelconque, les bâtiments venaient à être démolis ou nécessitaient des réparations onéreuses (celles dont le coût dépasserait les trois/quarts de la valeur de l'immeuble), le régime de la copropriété ne pourrait être maintenu que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires réunissant l'unanimité des copropriétaires dans la première hypothèse et la majorité de quatre

cinquièmes des voix dans la seconde hypothèse.

Ceci, sans préjudice à l'application des autres règles contenues au PARAGRAPHE A ci-avant.

PARAGRAPHE C - ACTE NOTARIÉ

- Toutes les modifications apportées ultérieurement aux dispositions du présent Statut immobilier devront être constatées par acte notarié afin d'être rendues opposables aux tiers, et notamment aux propriétaires absents ou opposants, par la transcription dans les registres de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale (anciennement dénommée « conservation des hypothèques) les frais de cet acte incomberont, à titre de charge commune, à l'entité concernée ou aux deux entités suivant le cas.

Règlement général de copropriété

- Dans le but de régler tout ce qui concerne la vie en commun et notamment l'administration, la jouissance, l'usage, la conservation, l'entretien, la sauvegarde et la reconstruction éventuelle de l'ensemble, ainsi que les règles de bon voisinage et de cohabitation, SOLICO avait établi un Règlement général de Copropriété.
- La durée de ce règlement est limitée à celle de la copropriété.
- Ses objets principaux sont d'une part l'organisation de la copropriété (administration, charges communes, services communs, entretien, assurances, etc.) et d'autre part le règlement d'ordre intérieur.
- Le Règlement général de copropriété n'est pas de statut réel, mais suit son sort. Il peut être modifié en respectant les conditions légales de quorum et de vote.
- Toutes modifications seront consignées au registre des délibérations des assemblées générales et signées par le Bureau et le Syndic ; elles seront portées à la connaissance de tous les propriétaires.

* **Depuis les statuts de 1977**, le régime de la loi de 1924 a été complété et modifié par les lois des, 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 3.84 à 3.100 du Code civil avec renvoi aux articles 3.78, 3.83, 3.79, 3.81, 3.82 du Code civil s'appliquent à tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis ou susceptibles d'être bâtis dont le droit de propriété est réparti par lots comprenant chacun une partie privative et des éléments immobiliers communs.
 - Les biens immobiliers indivis qui sont affectés à l'usage commun de deux ou plusieurs héritages distincts appartenant à des propriétaires différents ne sont point sujets à partage.
 - La quote-part dans les biens immobiliers indivis ne peut être aliénée, grevée de droits réels ou saisie qu'avec l'héritage dont elle est inséparable.
 - Les charges de cette copropriété, notamment les frais d'entretien, de réparation et de réfection, doivent être réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif, sauf si les parties décident de les

répartir en proportion de l'utilité pour chaque bien privatif, des biens et services communs donnant lieu à ces charges, les parties peuvent également combiner les critères de valeur et d'utilité.

- Tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis auxquels s'appliquent ces principes doit être régi par un acte 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 dans les registres de 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 3.84 à 3.100 du Code civil avec renvoi aux articles 3.78, 3.83, 3.79, 3.81, 3.82 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 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 renom éventuel de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ;
 - 3° la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.
- L'association des copropriétaires acquiert la personnalité juridique au moment où sont réunies les deux conditions suivantes :
 - 1° la naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins ;
 - 2° la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété par 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 Hôtel des Boulevards - BCE 0872.341.091**
- 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 de la Sauvenière 153 - 4000 Liège**
- Tous les documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent le numéro d'entreprise de ladite association.
- La transcription se fait exclusivement sous le nom de l'association des copropriétaires.
- En cas d'omission ou de retard dans la transcription des statuts, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique à l'égard des tiers lesquels auront néanmoins la faculté d'en faire état contre elle. Les associations partielles ne peuvent disposer de la personnalité juridique qu'à partir du moment où l'indivision principale dont elles dépendent dispose elle-même de la personnalité juridique.
- L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste

exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis. Le patrimoine de l'association des copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve.

- Sans préjudice de l'article 3.92 §5 du Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 3.87 §6 du Code civil, soit dans l'alinéa 1^{er}, soit dans l'alinéa 2, selon le cas.
- Les dispositions des statuts peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.
- Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.
- Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale. Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine réunion.
- Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.
- Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.
- Elles lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption. Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription dans les registres 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 des décisions d'assemblée générale ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par envoi recommandé; le constituant est le seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de notification ;
 - 2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées

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

**RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE COPROPRIÉTÉ
DE LA RÉSIDENCE HÔTEL DES BOULEVARDS
À 4000-LIÈGE, BOULEVARD DE LA SAUVENIÈRE, 153**

Remarque préliminaire

Toutes les dispositions du présent Règlement général de copropriété sont d'application à l'ensemble, sauf celles qui sont relatives à l'une ou l'autre des entités.

CHAPITRE I : Exposé général

Article 1

Faisant usage de la faculté prévue par les articles 3.84 à 3.100 du Code civil avec renvoi aux articles 3.78, 3.83, 3.79, 3.81, 3.82 du Code civil, l'assemblée générale a établi le règlement général de copropriété de la résidence, tel que modifié par après et 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.

Servitudes

Servitudes - Obligations diverses

La réalisation et la construction de l'ensemble immobilier ainsi que son éventuelle connexion avec les immeubles à construire sur les terrains adjacents sont susceptibles d'entraîner l'existence de divers états de fait qui, par la division en propriétés privatives distinctes, seront générateurs de servitudes par destination du propriétaire, de servitudes conventionnelles créées par le présent acte ou d'obligations diverses à charge des occupants.

A. Servitude par destination du propriétaire

Dans cette catégorie, il faut ranger non limitativement :

1°) Les servitudes de vue ou de surplomb qui pourraient exister d'un bien sur un autre ou des propriétés privées sur la copropriété (ou vice versa). 2°) L'existence et le passage à travers des propriétés privées ou des parties communes de canalisations et conduits de toute nature (égouts, eau, gaz, électricité, téléphone, radio, télévision, etc.), de gaines de ventilation, de trémies aux ordures, etc. 3°) L'existence de toutes tuyauteries et notamment les chutes et descentes d'eaux pluviales, d'égouts, d'eaux usées, chambres de visite, etc. 4°) Et, en général, l'existence dans les propriétés privées et dans les parties communes de tous appareillages ou services communs au sens le plus large ainsi que de toutes situations dérivant de la copropriété ou de la vie en commun et grevant les parties

communes ou les lots privés,

B. Servitudes conventionnelles

1°) Servitude d'accès au local de la chaufferie (dans le cabanon) (parties communes générales par la cage d'escalier ou d'ascenseur et le palier de l'entité résidentielle).

2°) Éventuelle servitude d'accès en cas de besoin pour les travaux de nettoyage ou de réparation de la toiture de l'extension du rez-de-chaussée commercial, par la porte percée dans la façade arrière du lot commercial du premier étage, s'il était séparé en propriété de celui du rez-de-chaussée. Même servitude éventuelle par la fenêtre du dégagement du deuxième étage sur la toiture de l'extension arrière du premier étage.

3°) Servitude de passage, en cas de nécessité, sur le palier et la cage d'escalier de l'entité résidentielle, au profit du lot commercial du sous-sol et de celui du premier étage pour permettre l'évacuation, par la porte de secours prévue, des occupants de ce lot ; réciproquement, servitude de passage à travers ce lot, accessible par la même porte, au profit des lots résidentiels, pour permettre l'évacuation de leurs occupants vers l'escalier et l'échelle mobile d'évacuation rue du Pont d'Avroy.

4°) Servitude de passage à charge du sous-sol de l'entité résidentielle au profit de la copropriété pour accéder aux locaux communs généraux de ce niveau ; avec usage à cet effet des cages d'ascenseur et d'escalier ainsi que des dégagements de ladite entité.

5°) Servitude de non-exhaussement de l'extension du rez-de-chaussée et de celle éventuelle du premier étage (plan variante) au profit des étages supérieurs.

6°) Servitude à charge de l'entité résidentielle au profit du lot commercial du sous-sol, permettant d'utiliser le monte-meubles exceptionnellement et moyennant autorisation du syndic, à charge d'intervenir dans les frais d'utilisation pour montant que le syndic fixera forfaitairement et de réparer tous dégâts occasionnés le syndic pourra exiger que l'utilisateur assure expressément son risque.

7°) Servitude éventuelle à charge et au profit de certains lots privés éventuellement créés au premier étage (variante 2) pour accéder à l'escalier de secours.

8°) (acte modificatif du 5 mai 1917) : Servitude au profit du local VII du premier étage à charge du couloir de desserte commun et des issues et cages d'escalier communes existantes pour permettre l'évacuation de ce lot par la sortie de secours y prévue, en cas de nécessité.

C. Obligations et dispositions diverses

D'une manière générale, chaque propriétaire ou occupant d'un bien privé aura l'obligation de laisser effectuer aux parties communes générales et spéciales, notamment à celles traversant les biens privés ou accessibles par ceux-ci, tous travaux d'entretien, de réparation et de remplacement, sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef. Sauf cas d'urgence, l'occupant sera prévenu vingt-quatre heures d'avance. Dans la mesure du possible, aucun travail de ce genre ne sera exécuté les samedis et dimanches ni du premier juillet au trente et un août. Tous dégâts occasionnés aux biens privés seront réparés aux frais de la copropriété.

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

Les copropriétaires donnent - et au besoin ceci constitue un mandat

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

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

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

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

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

Les hommes de métier pourront donc avoir accès dans les parties où devront s'exécuter lesdits travaux et les matériaux à mettre en œuvre pourront donc, pendant toute cette période, être transportés dans les parties communes de l'immeuble.

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

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

Article 2

- Le partage des choses communes ne pourra être demandé.
- Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies, qu'avec les propriétés privatives dont elles sont l'accessoire et pour la quotité afférente à chacune d'elles.
- L'hypothèque et tout droit réel établi sur une propriété privative greve 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
- 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 3 : Destination des biens

- Les normes d'occupation prévues ci-après ont été déterminées avec le souci de maintenir aux lots constituant l'ensemble immobilier une qualité en rapport avec leur situation et leur affectation.
- Elles ne pourront jamais être modifiées que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des quatre cinquièmes des voix.
- Toutefois, en cas de doute sur l'interprétation des dispositions restrictives ci-après, l'assemblée générale, à la requête de tout intéressé, pourra trancher, en s'inspirant de l'esprit des présentes dispositions et de la considération du bien commun général

1°) Entité commerciale

- * Les trois niveaux constituant l'entité commerciale sont à l'usage de tous commerces de détail, en rapport avec la qualité et la situation de la Résidence. Y seront spécialement admis les commerces de luxe ainsi que les salons de bar, de dégustation, de café et les restaurants ; spécialement, les locaux du sous-sol pourront être affectés à la danse, totalement ou partiellement, temporairement ou de manière constante.
- * Peuvent être prévus au premier étage des bureaux de professions libérales, bureaux d'affaires, d'assurances ou de représentation.

Toutefois, moyennant autorisation légale préalable demandée et obtenue par tout propriétaire, le niveau du premier étage pourra également être affecté à un usage résidentiel (assemblée générale ordinaire du 15 février 2016).

2°) Entité résidentielle

En principe, les lots privés à partir du deuxième étage sont destinés à l'habitation privée. Toutefois, et sans qu'ils soient rattachés à l'entité commerciale :

- a. tout ou partie des lots privés des deuxième et troisième étages pourront être affectés à usage de bureaux, de professions libérales, y compris les professions médicales au assimilées ainsi qu'à l'exercice de certaines activités artisanales à ranger dans la catégorie des salons de coiffure ou Instituts de beauté mais à l'exception des saunas et de toutes espèces de commerce sauf s'ils constituent l'accessoire normal des professions exercées.
- b. si ceux ou plusieurs lots des étages quatre à huit étaient réunis, ils pourraient, avec l'accord préalable de l'assemblée générale qui aura toujours le droit de le dénoncer en cas d'abus, être à usage principal d'habitation privée et accessoire d'exercice d'une profession libérale ou

assimilée (Au maximum local utilisé à cet effet). il pourrait en être de même pour des lots réunis des deuxième et troisième étages.

3°) L'exercice de professions médicales ou assimilées (dentisterie, kinésithérapie, infirmier, etc.) ne sera pas autorisé au-delà du troisième étage et ne sera jamais permis qu'à la condition que ne soient pas traitées des maladies qui seraient une cause de trouble ou simplement de gêne pour l'entourage et à condition également que les appareils utilisés soient entièrement isolés et déparasités et que toutes installations utilisant des radiations ionisantes répondent aux normes de service imposées par les autorités compétentes et subissent régulièrement les contrôles exigés par celles-ci. De tout quoi, l'assemblée générale aura en tout temps le droit de demander justification suffisante, à défaut de laquelle il pourra interdire l'usage des appareillages et installations concernés.

4°) Ne pourront être admis dans l'immeuble :

- a. aucun établissement insalubre, dangereux ou immoral ;
- b. aucun établissement industriel ou atelier de quelque nature que ce soit, sauf des petits artisanats (tels que opticiens, mécaniciens dentistes, etc.) n'utilisant qu'un petit matériel non gênant ;
- c. aucun établissement qui, par le bruit ou l'odeur pourrait nuire aux occupants de la Résidence ou aux voisins, sans préjudice de ce qui est autorisé pour l'entité commerciale ;
- d. aucun moteur à l'intérieur des locaux privés qui ne serait pas déparasité ;
- e. aucune pension de famille, aucune location par des professionnels d'appartements meublés ;
- f. aucune réunion publique ou syndicale ;
- g. aucun professorat de chant, d'instruments de musique et de danse ;
- h. aucun institut de culture physique, de gymnastique ou de massage (si ce n'est la kinésithérapie, sous les réserves indiquées ci-dessus), institut de beauté ou salon de coiffure, si ce n'est au sous-sol, au rez-de-chaussée ainsi qu'aux premier, deuxième et troisième étages.

Remarques

Les exemples susvisés sont donnés à titre indicatif et non limitatif, l'assemblée générale ayant pouvoir d'interpréter la présente disposition comme dit ci-avant.

L'assemblée générale aura également le droit d'appliquer l'article 21, dernier alinéa, au cas où il le jugerait nécessaire par suite de l'affectation donnée aux lots privés.

Article 4 : Statut des parties privatives

1. - En principe, les propriétaires disposent et jouissent de leurs biens avec tous les droits, attributs et obligations attachés à la propriété, mais dans les limites tracées ci-après.
 - Ils ne peuvent, en tout cas, rien faire qui puisse nuire aux droits des autres copropriétaires ou compromettre la solidité de l'immeuble.
 Ils peuvent modifier, comme bon leur semble et après avis d'un technicien de leur choix, la distribution intérieure de leurs propriétés privées ou pratiquer des ouvertures dans les cloisons intérieures privatives non portantes de celles-ci, en respectant strictement les choses ou parties communes qui y

seraient logées et en supportant l'entière responsabilité des conséquences qui en résulteraient pour lesdites parties communes et les autres propriétés privées.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leurs locaux privés, aucune modification aux choses communes, sans l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des ~~trois~~ ^{quatre} deux/tiers des voix.

- Il est interdit de modifier le nombre, l'emplacement et la surface de chauffe des radiateurs sans l'approbation de l'assemblée générale à la majorité des quatre cinquièmes des voix et après avis de l'architecte ou du technicien en chauffage désigné par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix.
 - Si des propriétaires négligent d'effectuer les travaux nécessaires à leurs propriétés et exposent par leur inaction les autres propriétaires, le syndic aura tous pouvoirs pour faire procéder d'office aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privés, après un préavis lui adressé par lettre recommandée et resté sans effet pendant trente jours.
2. - Les caves suivront nécessairement le sort du lot auquel elles sont attachées.
- Elles ne peuvent être cédées en propriété ou en jouissance que d'un lot à un autre lot.

Article 5

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 3.82 du Code civil : cet article dispose que :
Il est loisible à chacun des copropriétaires de modifier à ses frais la chose commune, pourvu qu'il n'en change pas la destination et qu'il ne nuise pas aux droits de ses consorts.
Les copropriétaires individuels et les opérateurs de service d'utilité publique agréés ont légalement et à titre gratuit le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réfection de câbles, conduites et

équipements y associés dans ou sur les parties communes, dans la mesure où ces travaux ont pour but d'optimiser l'infrastructure pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et dans la mesure où les autres copropriétaires individuels ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges financières. Celui qui a installé cette infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes.

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

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

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

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

Types de réparations et travaux

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

– Réparations et travaux urgents

Le syndic à pleins pouvoirs pour décider seul d'exécuter les travaux ayant un caractère urgent, 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.

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

– 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 non 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 6 : Style et harmonie

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.

Article 7 : Communautarisation des travaux

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.

CHAPITRE II – Règlement à l'intérieur de la résidence

Article 8 : Dispositions générales

Le présent règlement est obligatoire pour les copropriétaires, leurs ayants-droits et ayants-cause et tous les usagers de l'immeuble.

Il ne pourra être modifié que par l'assemblée générale des copropriétaires de la Résidence, aux conditions légales de quorum et de vote.

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

En cas de location ou d'aliénation d'un bien privé, l'existence des statuts (acte de base et règlement général de copropriété), du Règlement d'ordre intérieur et des décisions d'assemblée générale devra être portée à la connaissance du nouvel intéressé qui aura l'obligation de s'y conformer au même titre que tout propriétaire ancien.

Article 9 : Occupation des biens privés

Les appartements ne peuvent être occupés que par les personnes d'une même famille, leurs invités et leurs domestiques.

Les propriétaires, leurs locataires, leurs domestiques et autres occupants devront toujours habiter les lieux 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 la Résidence ne soit pas troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

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

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

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

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

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

Article 10 : Utilisation des parties communes

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

Les halls d'entrée, escaliers, couloirs, paliers, dégagements, etc., devront être maintenus libres en tout temps ; il ne pourra y être déposé ni abandonné quoi que ce soit ; le stationnement- de voitures d'enfants et de vélos y est notamment Interdit. Aucun travail ménager ne pourra être fait dans les parties communes.

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

Article 11 : Aspect extérieur - harmonie de l'immeuble

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

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

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

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

c) Sauf autorisation de l'assemblée générale, aucun autre emblème que les drapeaux belge et liégeois ne peut être arboré.

d) Tous travaux de peinture aux façades (y compris les éléments de décoration et les éléments privatifs tels que châssis de fenêtre, garde-corps et persiennes) ainsi qu'aux parties communes et aux éléments privés visibles de l'extérieur des propriétés privées devront être faits aux époques décidées par l'assemblée générale sous le contrôle du syndic.

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

Article 12 : Publicité

- La publicité et l'affichage sur l'immeuble et dans les communs ne sont autorisés que dans les limites ci-après stipulées :
- Le placement d'affiches annonçant la vente ou la location de biens privés est autorisé.
- Est également autorisée la publicité par voies d'enseignes lumineuses ou non, tant extérieures qu'intérieures, au profit des locaux privatifs du sous-sol, du rez-de-chaussée et du premier étage, notamment sur les portes d'accès à l'entité commerciale, même dans le hall public.
- S'il s'agit d'enseignes extérieures, elles pourront être placées soit sur les vitrines,

soit sur la façade (sur le linteau entre le rez-de-chaussée et le premier étage ou sur le linteau entre les premier et deuxième étages). Ces enseignes devront toujours être de bon goût et de nature à ne pas importuner les voisins.

- Les taxes et impositions auxquelles donneraient lieu ces enseignes, ainsi que les assurances y relatives, seront à la charge exclusive des propriétaires ou exploitants.
- Tout occupant, exerçant une activité professionnelle autorisée, pourra apposer dans le hall public, à l'endroit qui sera fixé par l'assemblée générale, une plaque professionnelle ou publicitaire d'un modèle agréé. Il sera permis d'apposer sur la porte particulière de chaque appartement, une plaque d'un modèle uniforme indiquant le nom et la profession de l'occupant.
- Dans le hall d'entrée, chaque appartement disposera d'une boîte à lettres sur laquelle pourront figurer le nom et la profession de son occupant et l'étage de l'appartement qu'il occupe.
- L'assemblée générale et les architectes du complexe devront être consultés préalablement au placement de toutes publicités et marquer leur accord et autorisation par écrit sur les modalités de celle-ci. Ils auront notamment le droit de limiter les surfaces réservées à la publicité, de proscrire certains modes de publicité, de fixer les endroits où elle pourra être faite.
- Leur avis devra toujours être motivé par le souci de veiller à la qualité de l'immeuble, à l'harmonie de son aspect extérieur, à sa bonne tenue et à la tranquillité des occupants.
- Toute infraction aux dispositions du présent article sera aussitôt réprimée et le contrevenant sera passible de dommages et intérêts de cent vingt-trois euros nonante-cinq centimes au profit du fonds de réserve.

Article 13 : Animaux

- L'existence dans la Résidence et particulièrement dans les locaux d'habitation, d'animaux domestiques chiens, chats, oiseaux etc.) ne pourra être considérée que comme une simple tolérance. Le syndic pourra toujours en proscrire le maintien notamment si ces animaux portent préjudice à la propreté, à la tranquillité ou au repos des autres occupants de l'immeuble ou si leurs maîtres n'en assument pas la garde vigilante.
- Les dégâts et dégradations que pourraient causer ces animaux seront à la charge exclusive de leurs propriétaires ; les dégâts, dégradations, nuisances que pourraient causer ces animaux seront à la charge exclusive de leur propriétaire, étant entendu que 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
- Au surplus, 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.

Article 14 : Usage des appareils communs

L'usage des appareils communs de chauffage, l'emploi des ascenseurs et du téléphone ainsi que tous les appareils à usage commun des propriétaires - si ces

appareils existent - seront réglementés par l'assemblée générale.

Article 15 : Déménagements

- Le syndic devra être prévenu, au moins quinze jours d'avance, de tous les emménagements ou déménagements ; toutes dispositions seront prises avec lui pour réduire autant que possible les inconvénients et troubles qui pourraient résulter de ces opérations pour les autres occupants.
- Tous dégâts occasionnés par suite des déménagements seront à charge du propriétaire ou de l'utilisateur.

Article 16 : Police de l'ensemble immobilier

- Le syndic est investi de tous pouvoirs de police nécessaires et aura donc le droit de prendre toutes dispositions utiles dans les cas où le bon ordre, la bonne organisation, la propreté, l'aspect, la tranquillité et la réputation de l'ensemble immobilier seraient mis en péril par le fait de propriétaires ou occupants ainsi que de leur famille, leurs invités, domestiques, clients, ouvriers, préposés et autres ayants-cause, en ce compris décider seul d'aller en justice .
- Chaque occupant est responsable des troubles de jouissance et préjudices que subiraient les autres occupants ou même des voisins, par son fait ou celui des personnes ci-dessus énumérées. il doit donc imposer à tous ceux dont il est légalement responsable ou avec lesquels il est en rapport dans la Résidence, le respect des prescriptions de l'acte de base et du règlement général de copropriété et des décisions d'assemblée générale.

Article 17 : Charges administratives

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

Article 18 : Entretien - Utilisation

- L'entretien et la surveillance de l'ascenseur et du monte-meubles sont confiés à une firme spécialisée.
- Ils devront être utilisés avec prudence et précaution ; après usage, la porte doit en être fermée soigneusement et sans bruit.
- Leur usage est interdit aux enfants de moins de douze ans non accompagnés.
- L'ascenseur ne peut être utilisé pour les déménagements ; le monte-meubles est prévu à cet effet.

Article 19 : Définition

Le service du concierge consiste notamment :

- a) à tenir en parfait état de propreté les lieux communs et les trottoirs.
- b) à évacuer les ordures ménagères, deux fois par semaine ou plus éventuellement ; les réceptacles des poubelles devant être nettoyés et les poubelles chargées en attente munies de leur couvercle ; déboucher les trémies à ordures.
- c) à recevoir et conserver les menus colis déposés en l'absence d'un occupant.
- d) à fermer les portes d'entrée à dix heures du soir.
- e) Le concierge sera choisi par le syndic.
- f) Il sera engagé par le syndic après décision de l'assemblée générale aux conditions approuvées par cette dernière.
- g) Il sera placé sous l'autorité et la surveillance du syndic, qui aura pouvoir pour le

congédié, après décision de l'assemblée générale.

- h) à faire visiter les propriétés privées, en cas de vente ou de location.
- i) à surveiller le bon fonctionnement des chaudières et des installations de chauffage et de distribution d'eau chaude.
- j) à veiller à l'extinction de l'éclairage des parties communes résidentielles à vingt-deux heures (plus tolérance d'une heure).
- k) à remplacer les ampoules brûlées dans les parties communes, les facturer au syndic.
- l) à prévenir le service de dépannage en cas de non-fonctionnement de l'ascenseur et du monte-meubles et assurer le dépannage provisoire (par le treuil) si un usager est bloqué dans une cabine.
- m) à prendre toutes mesures pour éviter les accidents en cas de gel ou de chutes de neige.
- n) à assurer le gardiennat de la Résidence.
- o) et en général, à faire tout ce qui est en usage dans une maison bien tenue.

Remarques

1. Le concierge ne peut en aucun cas être chargé de faire des courses et de s'occuper du ménage d'un occupant.
2. S'il est occupé dans les parties communes, il devra laisser un avertissement à sa sonnerie.
3. Les clés des robinets principaux et des locaux ou gaines contenant les colonnes principales d'eau, d'électricité ou autre fluide, seront toujours à la disposition du concierge pour permettre de procéder, en cas de besoin, aux fermetures nécessaires. Un jeu de clés devra se trouver en un lieu connu des occupants de la Résidence, pour leur permettre l'accès, sous leur responsabilité, en cas de besoin et en l'absence du concierge.
4. L'organisation du travail du concierge est de la compétence du syndic qui devra veiller spécialement au bon déroulement de ses activités et à la succession éventuelle de ses prestations notamment en cas de congé ou d'absence.

CHAPITRE III - Baux

Article 20 : Clauses à insérer

- Le propriétaire pourra donner son bien privé en location ; il est seul responsable de son locataire et a seul droit au vote inhérent à sa qualité de copropriétaire sans pouvoir céder son droit à son locataire.
- La location ne peut se faire qu'à des personnes d'une honorabilité incontestable est interdit de louer des fractions de lots,
- Les propriétaires sont tenus d'annexer aux baux le présent acte de base et le règlement de copropriété et tous autres règlements (règlement d'ordre intérieur) ou décisions formant la charte de l'immeuble.
- Les baux consentis par les propriétaires de biens privés devront contenir une clause spéciale portant que tout acte du preneur qui serait en opposition avec les dispositions du présent règlement général de copropriété, avec ses modifications éventuelles ou avec celles de l'acte de base, Règlement général de copropriété, règlement d'ordre intérieur et les décisions d'assemblée générale, entraînerait sans préjudice de tous dommages et intérêts, la

déchéance judiciaire possible du bénéfice du bail aux torts du titulaire, et l'expulsion de celui-ci.

- Les baux devront contenir également, la déclaration par les locataires qu'ils se soumettent, sous la sanction précitée, à l'obligation de remplir ponctuellement toutes les prescriptions imposées par le présent règlement, l'acte de base, règlement d'ordre intérieur et les décisions d'assemblée générale dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance entière.
- Les propriétaires auront l'obligation d'aviser le syndic, un mois d'avance au moins, de la date du départ de leurs locataires et seront de toutes façons responsables du paiement de toutes sommes qui pourraient être dues par leurs dits locataires à la gérance au moment du départ.
- Les propriétaires doivent imposer à leurs locataires, l'obligation d'assurer convenablement leur mobilier, leurs risques locatifs et leur responsabilité civile et autre à l'égard des autres propriétaires et tous tiers. Le syndic pourra, sans avoir à motiver sa demande, exiger la communication des baux.
En cas de bail verbal, les propriétaires bailleurs sont, à tout le moins, tenus de remettre à leurs locataires un exemplaire de l'acte de base et du règlement général de copropriété et des règlements divers qui forment la charte de l'immeuble, ce qui devra être reconnu « pour décharge » par les locataires.
- À défaut, le syndic procurera ces pièces aux intéressés et à leurs frais.
- Le syndic est mandaté pour porter à la connaissance des locataires, toutes les modifications au règlement de copropriété, ainsi que les décisions et consignes de l'assemblée générale.
- En cas d'inobservance de la charte de l'immeuble par un locataire, le propriétaire, après un second avertissement du syndic, est tenu de demander la résiliation judiciaire possible du bail.
- 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.

CHAPITRE IV - Charges communes

SECTION -I- Charges communes générales et spéciales

Article 21 : Définition

- Les charges communes sont, d'une manière générale, les dépenses relatives à la conservation, l'entretien, l'utilisation et la réparation des parties communes ; les frais de consommation des installations communes ; les indemnités dues par la copropriété constituée en faute ; les primes des assurances diverses des choses communes, de la responsabilité des copropriétaires ou résultant de dispositions légales ; les frais de reconstruction des choses communes détruites.
- Elles sont divisées
 - a) en charges communes générales ;
 - b) en charges communes spéciales à chaque entité, éventuellement.
- Sauf exception, elles sont réparties entre les propriétaires proportionnellement

aux droits de chacun dans la copropriété générale ou spéciale, ou de l'usage qui est fait des choses communes ; le tout, comme il est indiqué non limitativement au présent règlement général de copropriété.

- Dans le cas où un propriétaire ou occupant augmenterait, par son fait ou son utilisation, les charges communes générales ou spéciales lui incombant normalement, l'assemblée générale aura le droit de déterminer en dernier ressort, après avoir entendu l'intéressé, sa quote-part d'intervention supplémentaire dans les dites charges ou certaines d'entre elles.

Article 22 : Charges communes générales

- a) les dépenses afférentes à l'utilisation, au nettoyage, à l'entretien, à la réparation et au renouvellement des parties communes générales.
- b) les frais d'administration et de gérance, y compris les émoluments du syndic.
- c) les dépenses de la conciergerie ; salaire, chauffage, eau, mobilier éventuel, charges sociales, etc. et les dépenses relatives au service d'entretien.
- d) les frais de consommation d'eau et d'électricité des compteurs communs généraux éventuels.
- e) les frais d'entretien, de réparation et de remplacement des installations de chauffage central, avec la consommation d'eau et de force motrice nécessaire, ceux de l'installation de production et de distribution d'eau chaude ; les frais de chauffage éventuel des parties communes et la charge de la quote-part des dépenses de combustible et accessoires constituant le forfait non réparti entre les occupants.
- f) toutes indemnités éventuellement dues par la copropriété générale.
- g) les impôts susceptibles de frapper les parties communes générales.
- h) les primes d'assurances suivantes : assurance contre les risques d'incendie et risques accessoires, dont dégâts des eaux et bris de glace ; assurances responsabilité civile diverses et notamment du chef du bâtiment ; assurance-loi pour le personnel occupé au service de l'entité.
- i) tous les frais d'entretien et de remplacement des installations, systèmes et appareillages de protection contre l'incendie.

Ces charges se répartissent proportionnellement aux droits de chacun des copropriétaires dans la copropriété générale, sauf exceptions prévues ou à prévoir.

Article 23 : Charges communes spéciales à l'entité résidentielle

- a) les frais et dépenses relatifs à l'ascenseur et au monte-meubles et notamment la consommation d'énergie électrique, les frais d'entretien, de conservation, de réparation et de renouvellement des cabines, des portes palières, des machineries et du cabanon ; le remplacement des câbles, patins de freins et fusibles ; l'abonnement d'entretien et les frais de contrôle.
- b) une partie éventuelle des frais de consommation (suivant décompte ou tout autre mode de calcul à établir par l'assemblée générale), d'entretien, de remplacement des appareillages ou accessoires concernant l'éclairage et l'éventuelle alimentation en eau des parties communes spéciales l'entité résidentielle.
- c) les primes d'assurance concernant les parties communes spéciales (spécialement relatives à l'usage et au maniement des ascenseurs et monte-

- charges), y compris l'assurance couvrant la responsabilité civile.
- d) les frais afférents à l'utilisation, au nettoyage, à l'entretien, à la réparation et au renouvellement des parties communes spéciales.
 - e) les gages des femmes à journée engagées éventuellement pour le nettoyage de ces parties communes spéciales.
 - f) les frais de consommation d'eau et d'électricité des compteurs communs spéciaux éventuels.
 - g) tous les impôts et taxes susceptibles de frapper les choses communes spéciales.
 - h) toutes indemnités éventuellement dues par la copropriété spéciale.

Ces charges se répartissent proportionnellement aux droits de chacun dans la copropriété spéciale, sauf exceptions à prévoir, notamment par l'affectation des lots des deuxième et troisième étages à des activités professionnelles (voir article 3).

Remarque

Dans tous les cas d'application, totale ou partielle, des variantes du premier étage (voir : acte de base - TITRE II - CHAPITRE PREMIER - SECTION C -VARIANTES), les propriétaires ou utilisateurs du ou des lots constituant ce niveau, auront à participer à tout ou partie des charges communes ci-dessus dans la mesure qui sera fixée par l'assemblée générale,

Article 24 :Charges communes spéciales à l'entité commerciale

Elles seront fixées à l'occasion de la division éventuelle en plusieurs lots, de ladite entité commerciale.

SECTION II - CHAUFFAGE - EAU CHAUDE - FLUIDES

Article 25 : Chauffage central

- La Résidence sera desservie par une Installation de chauffage central. Comme dit à l'article 22, tous frais d'entretien au sens le plus large et toutes charges d'utilisation seront répartis en proportion des droits des propriétés desservies dans la copropriété de l'immeuble.
- SOLICO avait prévu que l'alimentation de la chaudière se ferait au gaz ; si à l'avenir, un autre combustible était utilisé, notamment les produits pétroliers, les modifications à intervenir (notamment l'installation de réservoirs) seraient à charge des propriétaires intéressés.
- Aucun bien ne pourra se désolidariser de l'utilisation du chauffage central de l'immeuble. Qu'au cas où cela arriverait, nonobstant toutes les procédures judiciaires qui seront entamées, ce bien se verra appliquer une consommation égale à la consommation du bien de même type qui aurait eu la plus grosse consommation de l'année. Il en irait de même au cas où d'autres biens se déconnecteraient dans le futur du chauffage et de la production d'eau chaude commune (Assemblée générale ordinaire du 2 février 2017).
- Les achats de combustibles sont faits par la gérance ainsi que les paiements en résultant.
- Le coût de la consommation du combustible, d'eau et de force motrice pour le chauffage est réparti entre les propriétaires ou occupants desservis de la manière suivante pour chaque groupe :
 1. QUARANTE POUR CENT seront répartis à titre de charges communes, pour

couvrir les déperditions de calories ; déperditions tenant compte du rendement des brûleurs et des chaudières, du chauffage des parties communes, de la conciergerie, etc.

2. **SOIXANTE POUR CENT** seront répartis entre les copropriétaires ou occupants bénéficiant du chauffage soit suivant les indications relevées régulièrement sur les compteurs individuels de chaleur, s'il en est placé, soit à défaut de compteurs individuels, au prorata des quotités possédées par chacun d'eux dans la copropriété de l'immeuble résidentiel.
Même en cas d'absence, tout occupant d'un bien privé devra régler son installation de manière à assurer dans ses locaux une température de dix degrés au-dessus de zéro.
3. est interdit d'augmenter le nombre, l'emplacement ou la surface de chauffe des radiateurs sans le consentement de l'assemblée générale. Dans ce cas, le copropriétaire supportera la charge de cette surface de chauffe augmentée suivant le calcul que le syndic en fera, ainsi que les frais d'intervention du spécialiste que le syndic aura le droit de consulter.
4. il est de même interdit de fermer complètement les radiateurs en période de chauffe.

Article 26 : Chauffage central de l'entité commerciale

- En principe, les trois niveaux formant cette entité sont raccordés sur l'installation commune générale de chauffage central.

Article 27 : Distribution d'eau chaude

- L'eau chaude sera fournie toute l'année par l'installation de chauffage central et l'importance des consommations individuelles sera déterminée par les compteurs de chaque bien desservi.
- Le prix d'un mètre cube d'eau chaude consommée sera fixé annuellement par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix, sur proposition du syndic basée sur les indications fournies par l'installateur ou toute autre compétence,
- Les frais éventuels de relevé, de contrôle, d'entretien et de remplacement des compteurs sont à la charge des utilisateurs.

Article 28 : Consommation d'eau et d'électricité

- Chaque propriété privée dispose de raccordements avec compteurs, branchés sur les conduites principales d'eau et d'électricité. Les propriétaires et usagers paieront et supporteront donc, chacun en ce qui le concerne, la location, l'entretien, la réfection et le remplacement des compteurs, ainsi que les consommations y indiquées.
- Si un compteur général de passage de fluide devait être placé pour tout l'immeuble, la dépense qui en résulterait et l'entretien feraient partie des charges communes générales ; les consommations seraient réglées par le syndic et réparties entre les usagers suivant leurs droits dans la copropriété générale ou suivant les indications de tous techniciens consultés ou encore suivant les données fournies par les décompteurs éventuels.

Article 29 : Téléphone

- Si un téléphone commun à plusieurs lots privés est placé, les propriétaires ou

occupants qui le désirent pourront s'y raccorder et les frais seront répartis entre les usagers.

- La décision de placer un téléphone commun devra être prise en assemblée générale.
- Dans le cas où l'assemblée générale déciderait l'installation d'un appareil de type taximètre, les frais de cette installation et tous autres frais, autres que les communications, feront partie des charges communes et seront supportés, par parts égales, par tous les propriétaires de lots privés.
- Des tubages pour prises de téléphone de la Régie sont prévus aux endroits qui seront fixés de commun accord avec les propriétaires de lots et la Régie, de telle manière que chaque lot privé soit raccordable.

SECTION III - RÉPARATIONS

Article 30

- Les réparations aux parties communes sont de trois ordres :
 1. Les réparations urgentes :
 2. Les réparations indispensables mais non urgentes et les travaux d'entretien courant (compris dans le sens d'entretien locatif)
Ils seront exécutés sous la surveillance du syndic.
 3. Quant aux réparations non indispensables et non urgentes, mais entraînant un agrément ou une amélioration dites onéreuses

SECTION IV - DE LA RESPONSABILITÉ EN GÉNÉRAL - ASSURANCE ET RECONSTRUCTION - DÉMOLITION ET FIN DE L'INDIVISION FORCÉE

Article 31 : De la responsabilité en général

- Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives de l'immeuble, à l'exclusion cependant de tous dommages résultant du fait de l'occupant, seront supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre des quotités que chacun d'eux possède dans les parties communes générales ou spéciales, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires, par des voisins ou par des tiers quelconques.
- Ces risques seront couverts par des assurances souscrites par l'intermédiaire du syndic, dans la mesure et pour les montants déterminés par l'assemblée générale, sans préjudice au montant supplémentaire dont tout copropriétaire peut réclamer l'assurance sur sa partie privative, le tout sous réserve des dispositions générales énoncées ci-avant.
- Le syndic devra faire à cet effet, toutes diligences nécessaires ; il acquittera les primes comme charges communes remboursables par les copropriétaires, dans la proportion des coefficients de copropriété [sauf pour ce qui est des primes afférentes au montant supplémentaire sur parties privatives, ces dernières étant dues au comptant par le propriétaire et/ou ses ayants droit, seuls bénéficiaires de l'assurance complémentaire).
- Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand Il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et de signer les actes nécessaires, à défaut de quoi le syndic pourra, de plein droit, et sans devoir notifier aucune autre mise en demeure que celle qui se trouve conventionnellement prévue ici même, les signer valablement à leur place.

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

Article 32 : De la renonciation réciproque au recours en matière de communication d'incendie

- En vue de diminuer les possibilités de contestations, ainsi que de réduire les charges réciproques d'assurances, les copropriétaires pourront convenir de renoncer entre eux et contre le personnel de chacun d'eux, ainsi que contre tous les occupants à titre gratuit de l'immeuble et les membres de leur personnel, à leur droit éventuel d'exercice d'un recours pour communication d'incendie né dans une partie quelconque de l'immeuble ou dans les biens privatifs qui le constituent hormis, bien entendu, le cas de malveillance ou de faute grave assimilée au dol.
- Les copropriétaires, si l'assemblée générale en décide ainsi, s'engagent à faire accepter ladite renonciation par leurs locataires ou les occupants, à quelque titre que ce soit, sous peine d'être personnellement responsables de l'omission.
- À cet égard, les copropriétaires feront insérer dans les contrats de baux, la clause suivante :

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

Ces assurances devront être contractées auprès de compagnies notoirement solvables, ayant leur siège en Belgique. Le locataire devra justifier au bailleur, tant de l'existence de ces assurances que du paiement des primes annuelles sur toute réquisition de la part de ce dernier.

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

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

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

Article 33 : Des risques et de leur couverture

- Ces risques sont couverts par les soins du syndic, agissant pour compte de tous les copropriétaires, dans la mesure et pour le montant déterminé par l'assemblée générale, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, par un seul et même contrat, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les copropriétaires et leur personnel, ainsi que contre les occupants à titre gratuit de l'immeuble et les membres du personnel, à quelque titre que ce soit, hormis bien entendu, les cas de malveillance au celui d'une faute grave assimilée au dol. Dans ce cas cependant, la déchéance éventuelle ne pourrait être appliquée qu'à la personne en cause et les assurances conserveraient le droit de recours

contre l'auteur responsable du sinistre.

- Les risques à couvrir seront notamment l'incendie avec risques accessoires, la responsabilité civile du fait de l'immeuble, les accidents de travail et autres, l'utilisation de l'ascenseur, etc.
- Dans la mesure où l'indexation est possible et si l'assemblée le décide, les polices à souscrire contiendront la stipulation d'indexation.

Article 34 : Obligations des copropriétaires en matière d'assurances

- Les décisions relatives aux risques à couvrir, aux modalités des polices et aux montants des capitaux à assurer à l'un ou l'autre titre que ce soit, seront prises ou ratifiées par l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité absolue des voix et seront obligatoires pour tous.
- Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il emploie ou de son locataire, ou d'un occupant de son appartement, ou plus généralement pour toute raison personnelle à un des copropriétaires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.
- Chaque propriétaire ou occupant peut en outre, contracter, à ses frais, toutes assurances complémentaires qu'il désire, pour autant qu'elles ne soient pas en contradiction avec les assurances de la communauté.

Article 35 : Assurance Incendie et reconstruction

- L'ensemble immobilier (résidence) devra toujours être assuré régulièrement contre l'incendie et risques accessoires y compris le recours des voisins, par les soins et sous la responsabilité du syndic, auprès d'une compagnie agréée par l'assemblée générale des copropriétaires, pour une durée et des montants déterminés par celle-ci.
- L'assurance devra toujours être souscrite pour un montant suffisant pour garantir la reconstruction des immeubles, fondations exclues ; elle sera faite « *valeur à neuf* ».
- Les primes de l'assurance contre l'incendie et risques accessoires constitueront des charges communes générales.

Article 36 : De la responsabilité civile -Tiers - Bris de glaces et dégâts des eaux

- Le syndic souscrira également, pour le compte des copropriétaires, dans la mesure et pour le montant déterminés par l'assemblée générale, une police d'assurances résiliable annuellement et couvrant la responsabilité des copropriétaires et de leur personnel pour les accidents causés aux copropriétaires, aux occupants permanents ou de passage et aux tiers quels qu'ils soient, en raison :
 1. soit du mauvais état ou du mauvais entretien de l'immeuble ;
 2. soit pour toutes autres causes imprévues dont la responsabilité pourrait être mise à la charge de l'ensemble des copropriétaires ou de l'un d'eux (chutes de matériaux, encombrement du trottoir, défaut d'enlèvement des poubelles, défaut de nettoyage, etc.).
- Dans le cadre des dispositions ci-avant, le syndic souscrira de même une police « bris de glace » pour les parties communes plus particulièrement exposées,

ainsi qu'une police « dégâts des eaux », pour couvrir les dégradations de l'immeuble consécutivement à des fuites accidentelles, ruptures, engorgements des conduites, des chenaux, des gouttières et de tout appareil à eau de l'immeuble (y compris ceux du chauffage central et de distribution d'eau chaude) ainsi que les dégâts pour infiltrations d'eau de pluie au travers des toitures et plateformes.

- Ces contrats pourront être résiliables annuellement.
- Les primes de ces assurances constitueront des charges communes générales, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

Article 37 : Assurance « Accident de travail et autres »

- Enfin, un contrat d'assurances devra aussi être contracté par le syndic, afin de couvrir les obligations des copropriétaires en matière d'accidents pouvant survenir à tout le personnel employé dans l'immeuble pour le compte commun des copropriétaires, ainsi que la responsabilité civile qui pourrait incomber aux copropriétaires et/ou locataires et/ou occupants de l'immeuble en raison de fautes ou d'imprudences commises par ce personnel dans les limites de ses fonctions. Ce contrat est également résiliable annuellement.
- Les primes de ces assurances constitueront des charges communes générales à chaque entité ou communes aux deux entités, suivant les cas.

Article 38 : Assurance couvrant l'utilisation des ascenseurs

- Une assurance sera contractée et régulièrement maintenue en vigueur par les soins du syndic contre les accidents pouvant provenir du fait du maniement ou de l'utilisation des ascenseurs, que la victime soit un occupant de la Résidence, un propriétaire, une personne au service de celle-ci ou un étranger.
- Cette assurance couvrira également tous dégâts matériels à résulter de cette utilisation.
- Elle sera souscrite par le syndic, au sous son contrôle, pour un montant à déterminer sur avis donné par les propriétaires des biens desservis par les ascenseurs.
- Les primes constitueront des charges communes spéciales à ces propriétaires et seront réparties d'après leurs droits dans la copropriété Intéressée.

Article 39 : Assurance du mobilier - Locataires

- Chaque occupant fera assurer son mobilier comme bon lui semble.
- De leur côté, les locataires devront faire assurer leurs risques locatifs et le recours des voisins et justifier de ces assurances et du paiement régulier des primes à première demande du syndic ; le tout, sans préjudice à l'application de l'article 31, alinéa 2 qui précède.
- Sauf convention contraire, le locataire supporte notamment les primes d'assurances suivantes :
 1. la surprime réclamée par l'assureur à raison de la renonciation à son recours contre le locataire
 2. l'éventuelle surprime réclamée par l'assureur en raison de l'assurance contre le recours des voisins dans le chef des occupants,
 3. la surprime due pour l'assurance contre les dégâts des eaux (couverture des objets appartenant au locataire ou de sa responsabilité civile).

Article 40 : Cas d'un sinistre

- En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées selon les décisions de l'assemblée générale et seront déposées en banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par l'assemblée générale, mais en tout cas en compte rubrique.
- À cet effet, il appartiendra au syndic et/ou copropriétaires délégués à la garde des fonds, d'exiger des divers copropriétaires, avant le paiement ou l'utilisation aux fins de la reconstruction, des indemnités leur revenant respectivement, la production, aux frais de chacun d'eux, d'un certificat de transcription et d'inscription hypothécaire, à l'effet de pouvoir tenir compte des droits des créanciers privilégiés et hypothécaires. Le cas échéant, il leur appartiendra de faire intervenir lesdits créanciers lors du règlement des susdites indemnités.

Article 41 : De l'utilisation des indemnités

- L'assemblée générale décide de la démolition et de la reconstruction totale de l'immeuble pour des raisons de salubrité ou de sécurité ou de coût excessif par rapport à valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales.
- 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.
- Le sinistre partiel égal ou supérieur à 75 % de la valeur de reconstruction du bâtiment est assimilé à un sinistre total.

Article 42 : Des assurances complémentaires

- a) Si des embellissements avaient été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendrait de les assurer à leurs frais ; ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprime et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans les frais de reconstruction éventuelle.
- b) Les copropriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de faire, pour leur compte personnel, une assurance complémentaire à la même compagnie, à condition d'en supporter toutes les charges et primes.

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

SECTION V - RÈGLEMENT DES CHARGES COMMUNES

Article 43 : Relevés de comptes

- Le syndic tient la comptabilité des parties communes générales et spéciales,

suivant un plan et au moyen de documents approuvés par l'assemblée générale. il ouvrira un ou des comptes rubriqués en banque à son nom, où seront centralisées les opérations les concernant ; les intérêts éventuels de ces comptes feront partie des recettes communes générales ou spéciales. Le tout, sous le contrôle et les directives éventuelles de l'assemblée générale.

- Chaque trimestre, il présente aux propriétaires et/ou occupants de la Résidence, le relevé de leur compte, contenant particulièrement le détail de leur participation dans les charges communes générales et spéciales.
- Le paiement des relevés n'emporte pas approbation des comptes, celle-ci demeurant du ressort de l'assemblée générale.

Article 44 : Caisses communes

- Pour faire face aux dépenses courantes, une provision dont le montant maximum est fixé par l'assemblée générale, sera versée aux comptes qu'indiquera le syndic qui sera chargé des recouvrements et ouvrira des comptes au nom de l'ACR parties communes générales ou spéciales.
- Les appels de fonds se feront en proportion des quotités dans les parties communes générales ou spéciales possédées par les copropriétaires.

Article 45 : Fonds de réserve

- Moyennant décision de l'assemblée générale, il ~~peut~~ doit être constitué un ou des fonds de réserve (sauf si l'assemblée générale décide à la majorité des 4/5èmes des voix de ne pas en constituer) qui seront alimentés par des cotisations payées par chaque propriétaire. Le montant de ces cotisations et la hauteur du fonds seront déterminés par l'assemblée générale des copropriétaires intéressés.
- Le placement de ce fonds sera effectué suivant les directives de l'assemblée générale.
- Les fonds de réserve constitués de versements de chacun des copropriétaires appartiennent à l'association des copropriétaires. Les intérêts produits par ces fonds de réserve pourront être répartis annuellement aux copropriétaires au prorata de leurs interventions respectives.
- Le fonds de réserve ne peut servir qu'à la remise en état des parties communes générales ou spéciales, c'est-à-dire au paiement des travaux incombant normalement à un propriétaire (et non à un locataire) comme : peintures extérieures des façades, remplacement de la chaudière de la chaufferie, réparations au gros œuvre ou à la toiture, renouvellement des cabines ou des machineries des ascenseurs, etc.

Article 46 : Rapports avec les locataires

- Le syndic n'a de rapports juridiques qu'avec les copropriétaires.
- Néanmoins, les copropriétaires peuvent autoriser le syndic à réclamer directement à leurs locataires la quote-part de tout ou partie des dépenses communes que les baux mettent à charge de ces derniers.
- À cette fin, les comptes établis par le syndic peuvent être scindés en deux parties, savoir :
 - a) les dépenses relatives aux grosses réparations et les dépenses d'immobilisation.

- b) les dépenses de consommations, les dépenses d'entretien comparables aux dépenses locatives ainsi que les frais de gérance.
- La présente disposition ne fait naître aucun droit dans le chef des locataires.
- Elle ne décharge en rien les copropriétaires de leur obligation de contribuer aux dépenses communes. Ceux-ci veilleront donc à inclure dans toutes conventions relatives à l'occupation de leur lot, les clauses utiles pour éviter les inconvénients et préjudices pour eux d'un défaut de paiement des charges par l'occupant.
- Les propriétaires auront en outre à prévoir, dans ces conditions, l'exécution de l'article 54 qui précède, en stipulant la délégation de loyers de l'occupant au syndic, au profit de la copropriété et à concurrence des sommes dues pour charges avec tous accessoires, cette délégation emportant libération de l'occupant vis-à-vis de son propriétaire de toutes sommes quittancées par le syndic,

Article 47 : Bonification d'intérêts ou indemnités au syndic

Dans tous les cas où le syndic aura dû faire personnellement des avances ou payer des frais quelconques pour un copropriétaire en défaut de remplir ses obligations, il aura droit, à charge de celui-ci, à des intérêts au taux légal plus 3 % outre toutes majorations à titre d'indemnité à décider par l'assemblée générale, en sus du remboursement du principal.

SECTION VI - RECETTES COMMUNES

Article 48

- Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées pour compte de la copropriété ou d'une indivision, elles reviendront aux copropriétaires intéressés en proportion de leurs droits dans la copropriété,
- Le syndic a mandat pour encaisser les recettes communes ; il peut en donner bonne et valable quittance.

SECTION VII - MUTATION DE BIENS PRIVÉS

Article 49

1. Le syndic tient à jour la liste de tous les propriétaires.
2. Toute mutation dans la propriété d'un bien privé lui est notifiée, par les soins des parties, dans les deux mois de sa date, par l'envoi recommandé ou par la remise contre accusé de réception, d'une attestation mentionnant notamment la date et la nature de la mutation ainsi que l'identité et le domicile du nouveau propriétaire et délivrée par le notaire instrumentant en cas de mutation entre vifs ou le notaire liquidateur de la succession en cas de mutation pour cause de décès.
3. En cas d'indivision d'un bien privé ou de démembrement de la propriété de celui-ci, le syndic doit être avisé par lettre recommandée du nom et de l'adresse de celui des propriétaires ou titulaires de droits réels qui les représente valablement à l'égard de la copropriété,

CHAPITRE V - Actions en justice

Article 50

- a) L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.
Nonobstant l'article 3.86 §3 du Code civil, l'association des copropriétaires a le droit d'agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, conjointement ou

non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci, ainsi qu'en vue de la modification des quotes-parts dans les parties communes ou de la modification de la répartition des charges.

- b) Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais.
Il décide seul de toutes mesures judiciaires et extrajudiciaires pour récupérer les charges.
- c) Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.
- d) Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.
- e) Si l'équilibre financier de la copropriété est gravement compromis ou si l'association des copropriétaires est dans l'impossibilité d'assurer la conservation de l'immeuble ou sa conformité aux obligations légales, le syndic ou un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent saisir le Juge pour faire désigner un ou plusieurs administrateurs provisoires aux frais de l'association des copropriétaires qui, pour les missions attribuées par le Juge, se substituent aux organes de l'association des copropriétaires.
- f) Tout copropriétaire peut demander au Juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale si elle lui cause un préjudice personnel.
Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.
- g) Tout copropriétaire peut également demander au Juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.
- h) Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le Juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes.
Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.
- i) Dès qu'il a intenté l'une des actions visées aux points g) et h), et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.
- j) Tout copropriétaire peut demander au Juge de rectifier :
 - 1° la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette

- répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble ;
- 2° le mode de répartition des charges si celui-ci cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

k) Lorsqu'une minorité de copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au Juge, afin que celui-ci substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

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

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

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

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

Celui qui installe cette infrastructure, l'entretient ou procède à sa réfection

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

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

Ces parties adressent par envoi recommandé à tous les autres copropriétaires un projet de modification des statuts, au moins deux mois avant la passation de l'acte modificatif, dans lequel les coordonnées du notaire instrumentant sont explicitement indiquées. 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.

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

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

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

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

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

CHAPITRE VI - Cession entre vifs et transfert pour cause de mort

Article 51

- a) Dans la perspective d'un acte juridique entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot, le notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le copropriétaire sortant, selon le cas, transmet au copropriétaire entrant, avant la signature de la convention ou, le

cas échéant, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, les informations et documents suivants, que le syndic lui communique sur simple demande, dans un délai de quinze jours :

- 1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve ;
- 2° le montant des arriérés éventuels dus par le copropriétaire sortant, en ce compris les frais de récupération judiciaires ou extrajudiciaires ainsi que les frais de transmission des informations requises ;
- 3° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété ;
- 4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété et des montants en jeu ;
- 5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années ;
- 6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

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

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

- 1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- 2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- 3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- 4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

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

Le notaire transmet ensuite les documents au copropriétaire entrant.

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

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

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

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

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

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

Lors de la passation de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur les sommes dues, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires en ce compris les frais de récupération judiciaire et extrajudiciaire des charges, dus par le copropriétaire sortant, ainsi que les frais de transmission des informations requises ci-avant aux points a) à c). Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

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

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

CHAPITRE VII - Procédures judiciaires – Honoraires et dépens

Article 52

- 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'association des copropriétaires 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'association des copropriétaires, 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'association des copropriétaires.
- Le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totale ment 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 totale ment 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 VIII - Solidarité pour le paiement des charges

Article 53

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 IX - Clauses et sanctions en cas de non-paiement des sommes dues

Article 54

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

En conséquence, il a l'obligation de prendre toutes mesures efficaces, amiables ou judiciaires, contre les récalcitrants ou défaillants.

Par la signature de leur acte notarié d'achat, les acquéreurs confirment la mission du syndic et lui confèrent irrévocablement tous pouvoirs, pendant la durée de ses fonctions, pour poursuivre en justice l'exécution de toutes les obligations de paiement des défaillants, depuis les préliminaires de la conciliation jusqu'à l'exécution de tous jugements ou arrêts, traiter, transiger, compromettre et faire tout ce qui sera utile ou nécessaire à la sauvegarde des droits des copropriétaires.

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

- a) à toucher lui-même, à due concurrence, les loyers revenant au copropriétaire défaillant, délégation de loyers contractuelle et irrévocable étant donnée, dès maintenant au syndic par chacun des copropriétaires pour le cas où il serait défaillant envers la copropriété. Le locataire est valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes quittancées par le syndic
- b) à réclamer à chacun des copropriétaires, en proportion de ses droits dans la chose commune, la quote-part du défaillant dans les dépenses de copropriété, sous réserve de restitution après exécution de ses obligations par le défaillant.

CHAPITRE X : Divers

Article 55

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 56

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 57 : Respect du règlement général de copropriété

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

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

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

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

Article 58: Renvoi à la législation

Les copropriétaires seront censés connaître parfaitement

a) Les dispositions des lois des huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, telles que modifiées par les lois subséquentes, complétant les dispositions du Code civil relatives à la copropriété, lois auxquelles ils entendent se référer pour tout ce qui n'est pas expressément réglé par le présent Règlement général de copropriété.

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

DONT ACTE,

Fait, comme,nté et passé en l'étude,

Lecture faite, la comparante, représentée comme il est dit, a signé ainsi que le notaire.

TABLE DES MATIÈRES

<u>TITRE I - Exposé.....</u>	<u>1</u>
SECTION A - Désignation - origine de la propriété - Situation hypothécaire	1
I. Désignation.....	1
II. Origine de la propriété	2
III. Situation hypothécaire	3
SECTION B - Déclaration d'intention de SOLICO	3
SECTION C - Plans et permis de bâtir	4
Plans	4
<u>TITRE II - Description de la résidence</u>	<u>7</u>
CHAPITRE PREMIER - Description	8
SECTION A - Niveau du sous-sol (plan numéro 2/K) (acte modificatif du 5 mai 1977)	8
SECTION B - Niveau du rez-de-chaussée (plan numéro 2/K) (acte modificatif du 5 mai 1977).....	9
SECTION C - Niveau du premier étage (plan numéro 1 A/P) (acte modificatif du 5 mai 1977).....	11
SECTION D - Niveaux des étages-type (deux à huit) (plan numéro 3)	13
SECTION E - Niveau des toitures (plans n° 1 A/P et 3) (acte modificatif du 5 mai 1977)	15
SECTION F - Variantes.....	15
CHAPITRE DEUXIÈME - Remarques concernant le chapitre premier	15
SECTION A - Modifications éventuelles aux plans.....	15
SECTION B - Consistance des lots privés - Caves - Réunion de lots	18
SECTION C - Cahier descriptif et des matériaux employés	19
SECTION D - Procuration	19
<u>TITRE III - Régime de la copropriété forcée et permanente - Parties communes et parties privatives</u>	<u>19</u>
Introduction	19
CHAPITRE I - Mise sous le régime de la copropriété	20
CHAPITRE II - Parties ou choses communes	21

SECTION A - Parties communes générales à l'ensemble.....	21
SECTION B - Parties communes spéciales	22
I. L'entité résidentielle	22
II. aux lots créés au premier étage (acte modificatif du 5 mai 1977)	22
CHAPITRE III - Statut des choses communes	22
CHAPITRE IV - Répartition des quotités de copropriété.....	22
Introduction.....	22
PARAGRAPHE I - Parties communes générales à l'ensemble	23
A - Copropriété du terrain d'assise	23
B - Copropriété générale (sauf le terrain).....	24
PARAGRAPHE II - Parties communes spéciales.....	26
1° À l'entité commerciale	26
2° À l'entité résidentielle	27
<u>TITRE IV - Parties privatives</u>	<u>27</u>
Définition	27
<u>TITRE V - Règles relatives à la vente des lots privés</u>	<u>28</u>
<u>TITRE VI - Servitudes - Obligations diverses</u>	<u>28</u>
A. Servitude par destination du propriétaire	28
B. Servitudes conventionnelles	28
C. Obligations et dispositions diverses	29
<u>TITRE VII - Réserve de mitoyenneté</u>	<u>30</u>
<u>TITRE VIII- Hypothèque éventuelle.....</u>	<u>31</u>
<u>TITRE IX - Renonciation à accession</u>	<u>31</u>
<u>TITRE X - Modifications au statut immobilier</u>	<u>31</u>
PARAGRAPHE A.....	32
PARAGRAPHE B	32
PARAGRAPHE C - Acte notarié	33
<u>Règlement général de copropriété</u>	<u>33</u>
RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE COPROPRIÉTÉ.....	37

<u>Remarque préliminaire.....</u>	<u>37</u>
<u>CHAPITRE I : Exposé général.....</u>	<u>37</u>
Article 1	37
Servitudes.....	37
Servitudes - Obligations diverses	37
A. Servitude par destination du propriétaire	37
B. Servitudes conventionnelles	38
C. Obligations et dispositions diverses.....	38
Article 2	39
Article 3 : Destination des biens	40
Article 4 : Statut des parties privatives	41
Article 5	42
Article 6 : Style et harmonie	44
Article 7 : Communautarisation des travaux	44
<u>CHAPITRE II – Règlement à l'intérieur de la résidence.....</u>	<u>45</u>
Article 8 : Dispositions générales.....	45
Article 9 : Occupation des biens privés.....	45
Article 10 : Utilisation des parties communes	46
Article 11 : Aspect extérieur - harmonie de l'immeuble	46
Article 12 : Publicité	46
Article 13 : Animaux.....	47
Article 14 : Usage des appareils communs	47
Article 15 : Déménagements	48
Article 16 : Police de l'ensemble immobilier	48
Article 17 : Charges administratives	48
Article 18 : Entretien - Utilisation	48
Article 19 : Définition	48
<u>CHAPITRE III - Baux.....</u>	<u>49</u>
Article 20 : Clauses à insérer	49

<u>CHAPITRE IV - Charges communes.....</u>	<u>50</u>
SECTION -4- Charges communes générales et spéciales.....	50
Article 21 : Définition	50
Article 22 : Charges communes générales.....	51
Article 23 : Charges communes spéciales à l'entité résidentielle	51
Article 24 :Charges communes spéciales à l'entité commerciale	52
SECTION II - Chauffage - Eau chaude - Fluides.....	52
Article 25 : Chauffage central	52
Article 26 : Chauffage central de l'entité commerciale	53
Article 27 : Distribution d'eau chaude	53
Article 28 : Consommation d'eau et d'électricité	53
Article 29 : Téléphone	53
SECTION III - Réparations.....	54
Article 30	54
SECTION IV - De la responsabilité en général - Assurance et reconstruction - Démolition et fin de l'indivision forcée.....	54
Article 31 : De la responsabilité en général	54
Article 32 : De la renonciation réciproque au recours en matière de communication d'incendie	55
Article 33 : Des risques et de leur couverture	55
Article 34 : Obligations des copropriétaires en matière d'assurances	56
Article 35 : Assurance Incendie et reconstruction.....	56
Article 36 : De la responsabilité civile -Tiers - Bris de glaces et dégâts des eaux.....	56
Article 37 : Assurance « Accident de travail et autres »	57
Article 38 : Assurance couvrant l'utilisation des ascenseurs	57
Article 39 : Assurance du mobilier - Locataires	57
Article 40 : Cas d'un sinistre.....	58
Article 41 : De l'utilisation des indemnités	58

Article 42 : Des assurances complémentaires	58
SECTION V - Règlement des charges communes.....	58
Article 43 : Relevés de comptes.....	58
Article 44 : Caisses communes.....	59
Article 45 : Fonds de réserve	59
Article 46 : Rapports avec les locataires	59
Article 47 : Bonification d'intérêts ou indemnités au syndic.....	60
SECTION VI - Recettes communes	60
Article 48	60
SECTION VII - Mutation de biens privés.....	60
Article 49	60
<u>CHAPITRE V - Actions en justice</u>	<u>60</u>
Article 50	60
<u>CHAPITRE VI - Cession entre vifs et transfert pour cause de mort</u>	<u>63</u>
Article 51	63
<u>CHAPITRE VII - Procédures judiciaires – Honoraires et dépens</u>	<u>66</u>
Article 52	66
<u>CHAPITRE VIII - Solidarité pour le paiement des charges</u>	<u>66</u>
Article 53	66
<u>CHAPITRE IX - Clauses et sanctions en cas de non-paiement des sommes dues...</u>	<u>66</u>
Article 54	66
<u>CHAPITRE X : Divers</u>	<u>67</u>
Article 55	67
Article 56	68
Article 57 : Respect du règlement général de copropriété	68
Article 58: Renvoi à la législation	68