

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

Définition du style : Normal: Espace Après : 25 pt, Interligne : Multiple 1,25 li

**2. et Règlement d'ordre intérieur.**

**De la Résidence Laetitia**

**Place Reine Astrid 10-14 à 4000 ROCOURT**



**BCE 0873.207.064**

## TABLE DES MATIÈRES

<a href="#"><u>Acte de base .....</u></a>	<a href="#"><u>3112</u></a>
<a href="#"><u>SECTION I - Situation - Description - Origine de propriété .....</u></a>	<a href="#"><u>3314</u></a>
<a href="#"><u>Origine de propriété .....</u></a>	<a href="#"><u>3415</u></a>
<a href="#"><u>SECTION II - Conditions spéciales .....</u></a>	<a href="#"><u>3820</u></a>
<a href="#"><u>SECTION III - Programme .....</u></a>	<a href="#"><u>3920</u></a>
<a href="#"><u>CHAPITRE I - Acte de base .....</u></a>	<a href="#"><u>3920</u></a>
<a href="#"><u>« SECTION I : Division de l'immeuble.....</u></a>	<a href="#"><u>4021</u></a>
<a href="#"><u>SECTION II : Réserve de mitoyenneté .....</u></a>	<a href="#"><u>4121</u></a>
<a href="#"><u>SECTION III – Bail emphytéotique.....</u></a>	<a href="#"><u>4223</u></a>
<a href="#"><u>SECTION IV - Renonciation mutuelle au droit d'accession .....</u></a>	<a href="#"><u>4323</u></a>
<a href="#"><u>CHAPITRE II - Plans - Autorisation de bâtir - Description de l'immeuble .....</u></a>	<a href="#"><u>4324</u></a>
<a href="#"><u>SECTION I - Plans - Autorisation de bâtir - Dénomination .....</u></a>	<a href="#"><u>4324</u></a>
<a href="#"><u>SECTION II - Description et composition de l'immeuble .....</u></a>	<a href="#"><u>4425</u></a>
<a href="#"><u>    1. Description de l'immeuble.....</u></a>	<a href="#"><u>4525</u></a>
<a href="#"><u>        A) Parties communes de l'immeuble.....</u></a>	<a href="#"><u>4525</u></a>
<a href="#"><u>        B) Parties privatives de l'immeuble.....</u></a>	<a href="#"><u>4727</u></a>
<a href="#"><u>        Article 8 .....</u></a>	<a href="#"><u>5131</u></a>
<a href="#"><u>    2. Répartition des quotités dans le terrain et les autres parties communes de l'immeuble .....</u></a>	<a href="#"><u>5232</u></a>
<a href="#"><u>    3. Cahier des charges.....</u></a>	<a href="#"><u>6039</u></a>
<a href="#"><u>SECTION III - Servitudes .....</u></a>	<a href="#"><u>6039</u></a>
<a href="#"><u>SECTION IV - Jouissance privative de certaines parties communes.....</u></a>	<a href="#"><u>6241</u></a>
<a href="#"><u>    Terrasses .....</u></a>	<a href="#"><u>6241</u></a>
<a href="#"><u>    Aire de parcage dans la zone de recul .....</u></a>	<a href="#"><u>6241</u></a>
<a href="#"><u>SECTION V - Modification des plans - Droit de division.....</u></a>	<a href="#"><u>6242</u></a>

<u>SECTION VI - Emplacements de parking .....</u>	<u>6443</u>
<u>CHAPITRE III - Acquisition des parties privatives dans l'immeuble .....</u>	<u>6444</u>
<u>1. Nature du contrat à intervenir entre le promoteur et les acquéreurs ....</u>	<u>6444</u>
<u>2. Conditions générales de vente .....</u>	<u>6544</u>
<u>Titre 1 - Obligations des contractants .....</u>	<u>6544</u>
<u>1. Définitions .....</u>	<u>6544</u>
<u>2. Qualité - Prix .....</u>	<u>6746</u>
<u>3. Délai de livraison.....</u>	<u>6747</u>
<u>4. Défaut de livraison à temps .....</u>	<u>6847</u>
<u>5. De la Livraison.....</u>	<u>6948</u>
<u>6. Garanties .....</u>	<u>7352</u>
<u>7. Transfert de propriété - Transfert des risques.....</u>	<u>7453</u>
<u>8. Refus de livraison par le Vendeur.....</u>	<u>7454</u>
<u>9. Retard ou inexécution imputable au Vendeur.....</u>	<u>7554</u>
<u>Titre 2 : Des rapports des parties en cours d'exécution .....</u>	<u>7655</u>
<u>10. Modifications - Matériaux employés.....</u>	<u>7656</u>
<u>11. Modifications demandées par les Acquéreurs .....</u>	<u>7756</u>
<u>12. Paiements encours de construction.....</u>	<u>7858</u>
<u>Retard de paiement .....</u>	<u>7858</u>
<u>13. Défaut de paiement .....</u>	<u>7958</u>
<u>14. Hypothèques - Aliénation .....</u>	<u>8059</u>
<u>A. Hypothèque.....</u>	<u>8059</u>
<u>B. Aliénation.....</u>	<u>8059</u>
<u>15. Architecte ou Expert .....</u>	<u>8160</u>
<u>16. Retard des travaux .....</u>	<u>8160</u>
<u>17. Honoraires .....</u>	<u>8160</u>
<u>18. Dispositions relatives aux parties communes.....</u>	<u>8261</u>
<u>19. Frais d'actes .....</u>	<u>8261</u>
<u>20. Durée des travaux.....</u>	<u>8362</u>
<u>CHAPITRE IV - Divers.....</u>	<u>8362</u>
<u>A. Frais .....</u>	<u>8362</u>

<u>B. Élection de domicile .....</u>	<u>8362</u>
<u>C. Dispense d'inscription d'office.....</u>	<u>8463</u>
<u>D. État civil .....</u>	<u>8463</u>
<u>E. Déclaration fiscale .....</u>	<u>8463</u>
<u>F. Statut immobilier.....</u>	<u>8463</u>
<u>G. Personnalité juridique.....</u>	<u>9371</u>
<u>H. L'indivision comprend plus de 20 lots (caves, garages, emplacements de parking considérés comme lots inclus) .....</u>	<u>9473</u>
<u>I. Les dispositions de la loi sont impératives .....</u>	<u>9473</u>
<u>Règlement général de copropriété.....</u>	<u>9574</u>
<u>CHAPITRE I : Exposé général .....</u>	<u>9675</u>
<u>Article 1 .....</u>	<u>9675</u>
<u>Article 2 .....</u>	<u>9675</u>
<u>Article 3 : Servitudes .....</u>	<u>9776</u>
<u>CHAPITRE II - Statut de l'immeuble.....</u>	<u>9978</u>
<u>Article 4 .....</u>	<u>9978</u>
<u>Article 5 .....</u>	<u>9978</u>
<u>Article 6 .....</u>	<u>10079</u>
<u>Article 7 .....</u>	<u>10180</u>
<u>Article 8 .....</u>	<u>10281</u>
<u>Article 50-8 .....</u>	<u>10382</u>
<u>Article 17-9 : Destination des locaux .....</u>	<u>10482</u>
<u>Article 20 .....</u>	<u>10483</u>
<u>Article 9-10 .....</u>	<u>10483</u>
<u>Article 13-11 .....</u>	<u>10584</u>
<u>Article 10-12 : Travaux et réparations aux parties communes.....</u>	<u>10584</u>
<u>Article 11-13.....</u>	<u>11089</u>

<a href="#">Article 14</a>	.....	<a href="#">11190</a>	
<a href="#">Article 12</a>	<a href="#">15</a>	.....	<a href="#">11290</a>
<b>CHAPITRE III – Ordre à l'intérieur de la résidence</b>		.....	<a href="#">11391</a>
<b>SECTION I – Entretien</b>		.....	<a href="#">11391</a>
<a href="#">Article 1</a>	.....	<a href="#">11391</a>	
<a href="#">Article 2</a>	.....	<a href="#">11392</a>	
<a href="#">Article 3</a>	<a href="#">16</a>	.....	<a href="#">11492</a>
<a href="#">Article 4</a>	<a href="#">17</a>	.....	<a href="#">11492</a>
<b>SECTION II – Aspect</b>		.....	<a href="#">11493</a>
<a href="#">Article 5</a>	<a href="#">18</a>	.....	<a href="#">11493</a>
<b>SECTION III – C. Ordre intérieur</b>		.....	<a href="#">11594</a>
<a href="#">Article 6</a>	<a href="#">19</a>	.....	<a href="#">11594</a>
<a href="#">Article 7</a>	<a href="#">20</a>	.....	<a href="#">11594</a>
<a href="#">Article 8</a>	<a href="#">21</a>	.....	<a href="#">11695</a>
<a href="#">Article 9</a>	<a href="#">22</a>	.....	<a href="#">11795</a>
<a href="#">Article 10</a>	<a href="#">23</a>	.....	<a href="#">11795</a>
<b>SECTION IV – D. Moralité tranquillité</b>		.....	<a href="#">11896</a>
<a href="#">Article 11</a>	<a href="#">24</a>	.....	<a href="#">11896</a>
<a href="#">Article 12</a>	<a href="#">25</a>	.....	<a href="#">11998</a>
<a href="#">Article 21</a>	<a href="#">26</a>	.....	<a href="#">12199</a>
<a href="#">Article 13</a>	<a href="#">27</a>	.....	<a href="#">121100</a>
<a href="#">Article 14 : E. Chauffage central</a>	.....	<a href="#">122100</a>	
<a href="#">Article 15 : Service d'eau chaude</a>	.....	<a href="#">122101</a>	
<b>F. Service des eaux</b>		.....	<a href="#">123102</a>
<a href="#">Article 16</a>	.....	<a href="#">123102</a>	
<b>SECTION V G. Destination des locaux – Enseigne – Boites aux lettres et plaquettes</b>		.....	<a href="#">124102</a>

<u>Article 17</u>	124102
<u>Article 18</u>	124103
<u>Article 19</u>	124103
<u>Article 20</u>	125103
<u>H. Gérance</u>	125104
<u>Article 22</u>	125104
<u>Article 23</u>	126105
<u>Article 24</u>	132110
<u>Article 25</u>	132111
<u>Article 26</u>	132111
<u>Article 27</u>	133111
<u>Article 13</u>	133111
<u>CHAPITRE III – Service et administration de l'immeuble (assemblée générale)</u>	
	133112
<u>Article 14</u>	133112
<u>Article 15</u>	134112
<u>Articles 16 et 17</u>	134113
<u>Article 17</u>	136115
<u>Article 18</u>	136115
<u>Article 19</u>	136115
<u>Article 20</u>	138117
<u>Article 21</u>	138117
<u>Article 22</u>	138117
<u>Article 23</u>	139117
<u>Article 24</u>	145123
<u>Article 25</u>	145124
<u>Article 26</u>	145124

<u>Article 26 BIS — Actions en justice .....</u>	<u>146125</u>
<u>Gérance.....</u>	<u>149128</u>
<u>    Article 27 .....</u>	<u>149128</u>
<u>    Article 28 : Commissaire aux comptes .....</u>	<u>150129</u>
<u>    Article 29 .....</u>	<u>151129</u>
<u>CHAPITRE IV - Répartition des charges et recettes communes .....</u>	<u>151130</u>
<u>Charges communes .....</u>	<u>151130</u>
<u>    Article 31 .....</u>	<u>151130</u>
<u>    Article 30 : A. Entretien et réparation .....</u>	<u>151130</u>
<u>        Article 31 .....</u>	<u>154133</u>
<u>        Article 32 .....</u>	<u>154133</u>
<u>        Article 33 .....</u>	<u>154133</u>
<u>        Article 34 : Réparations urgentes.....</u>	<u>155133</u>
<u>        Article 35 : Réparations nécessaires mais non urgentes.....</u>	<u>155133</u>
<u>        Article 36 : Réparations et travaux non indispensables entraînant             un agrément ou une amélioration .....</u>	<u>155134</u>
<u>        Article 37 .....</u>	<u>155134</u>
<u>        Article 28 34.....</u>	<u>156134</u>
<u>        Article 29 35.....</u>	<u>156135</u>
<u>        Article 30-36.....</u>	<u>157135</u>
<u>        Article 31 .....</u>	<u>157135</u>
<u>        Article 14-37 : E. Chauffage central .....</u>	<u>157136</u>
<u>        Article 15-38 : Service d'eau chaude .....</u>	<u>158137</u>
<u>        Article 16-39 F. Service des eaux .....</u>	<u>159137</u>
<u>        Article 38-40.....</u>	<u>159138</u>
<u>        Article 39-41.....</u>	<u>160138</u>
<u>    B. Recettes .....</u>	<u>160139</u>

<a href="#">Article 40-42</a>	160139
<a href="#">CHAPITRE V - Assurance et reconstruction</a>	160139
<a href="#">A. Immeuble</a>	160139
<a href="#">Article 41-43</a>	160139
<a href="#">Article 42-44</a>	161140
<a href="#">Article 43-45</a>	162140
<a href="#">Article 44-46</a>	162140
<a href="#">Article 45-47</a>	162141
<a href="#">Article 46-48</a>	164143
<a href="#">B. Accidents</a>	165143
<a href="#">Article 47-49</a>	165143
<a href="#">Article 48-50 : Mobiliers- Risques locatifs - Recours des voisins</a>	165144
<a href="#">Article 49-51 : Assurance responsabilité</a>	166144
<a href="#">Article 50</a>	166145
<a href="#">Publicité</a>	166145
<a href="#">Solidarité</a>	168147
<a href="#">Déménagement</a>	168147
<a href="#">CHAPITRE VI – Cession entre vifs et transfert pour cause de mort</a>	169148
<a href="#">Article 52</a>	169148
<a href="#">SECTION VII – Contentieux – Actions en justice – Frais judiciaires et extrajudiciaires – Honoraires et dépens</a>	173152
<a href="#">Article 53 : Actions en justice</a>	173152
<a href="#">Article 54 : Frais judiciaires – Honoraires et dépens</a>	179157
<a href="#">CHAPITRE VIII - Solidarité pour le paiement des charges</a>	180158
<a href="#">Article 55</a>	180158
<a href="#">CHAPITRE IX - Clauses et sanctions en cas de non-paiement des sommes dues</a>	180159

<a href="#">Article 56</a>	180159
<a href="#">CHAPITRE X : Divers</a>	182161
<a href="#">Article 57</a>	182161
<a href="#">Article 58</a>	183161
<a href="#">Article 59 : Dispositions générales</a>	183162
<a href="#">Litiges</a>	183162
<a href="#">Règlement d'ordre intérieur</a>	185164
<a href="#">Article 1</a>	186165
<a href="#">Article 2</a>	186165
<a href="#">A. Entretien</a>	186165
<a href="#">Article 3</a>	186165
<a href="#">Article 4</a>	187166
<a href="#">B. Aspect</a>	187166
<a href="#">Article 5</a>	187166
<a href="#">C. Ordre intérieur</a>	188167
<a href="#">Article 6</a>	188167
<a href="#">Article 7</a>	188167
<a href="#">Article 8</a>	189168
<a href="#">Article 9</a>	189168
<a href="#">Article 10</a>	189168
<a href="#">D. Moralité tranquillité</a>	190169
<a href="#">Article 11</a>	190169
<a href="#">Article 12</a>	191170
<a href="#">Article 13</a>	191170
<a href="#">E. Chauffage central</a>	191170
<a href="#">Article 14</a>	191170
<a href="#">Article 15 : Service d'eau chaude</a>	192171

<b>F. Service des eaux .....</b>	<b>193172</b>
Article 16 .....	193172
<b>G. Destination des locaux - Enseigne .....</b>	<b>193172</b>
Article 17 .....	193172
Article 18 .....	194173
Article 19 .....	194173
Article 20 .....	194173
Article 21 .....	195174
<b>H. Gérance .....</b>	<b>196175</b>
Article 22 .....	196175
Article 23 .....	197176
Article 24 .....	202181
Article 25 .....	202181
Article 26 .....	203182
Article 27 .....	203182
<b>Charges communes .....</b>	<b>203182</b>
Article 28 .....	203182
Article 29 .....	204183
Article 30 .....	204183
Article 31 .....	204183
<b>Règlement d'ordre intérieur ADK.....</b>	<b>205184</b>
Préalable .....	206185
Sous-section VI - Du caractère impératif .....	206185
Dispositions transitoires .....	206185
Opposabilité .....	206185
<b>A. Obligations légales .....</b>	<b>207186</b>

<u>Assemblée générale des copropriétaires - Mode de convocation</u>	
fonctionnement et pouvoirs de l'assemblée générale des	
<u>copropriétaires.....</u>	<u>208187</u>
<u>a) Pouvoirs .....</u>	<u>208187</u>
<u>b) Procurations - restrictions .....</u>	<u>209188</u>
<u>c) Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire .....</u>	<u>210189</u>
<u>d) Convocations.....</u>	<u>210189</u>
<u>e) Ordre du jour.....</u>	<u>211190</u>
<u>f) Procès-verbal &amp; montant des marchés.....</u>	<u>211190</u>
<u>g) Délibération.....</u>	<u>213192</u>
<u>h) Règles de majorité.....</u>	<u>214193</u>
<u>i) Nomination, durée du mandat et pouvoirs du syndic.....</u>	<u>220199</u>
<u>    Article 23 : Le syndic a la charge .....</u>	<u>226205</u>
<u>    Article 24 .....</u>	<u>227206</u>
<u>    Article 25 .....</u>	<u>227206</u>
<u>    Article 26 .....</u>	<u>227206</u>
<u>    Article 27 .....</u>	<u>228206</u>
<u>Conseil de Copropriété &amp; commissaire ou collège de commissaires aux</u>	
<u>comptes .....</u>	<u>228207</u>
<u>B. Dispositions particulières de l'immeuble .....</u>	<u>232211</u>
<u>C. Protection des données à caractère personnel.....</u>	<u>232211</u>
<u><b>Acte de base.....</b></u>	<u><b>12</b></u>
<u>    SECTION I – Situation – Description – Origine de propriété .....</u>	<u>14</u>
<u>    Origine de propriété .....</u>	<u>15</u>
<u>    SECTION II – Conditions spéciales .....</u>	<u>20</u>
<u>    SECTION III – Programme.....</u>	<u>20</u>
<u>CHAPITRE I – Acte de base .....</u>	<u>20</u>

<u>«SECTION I : Division de l'immeuble .....</u>	<u>21</u>
<u>SECTION II : Réserve de mitoyenneté .....</u>	<u>21</u>
<u>SECTION III – Bail emphytéotique.....</u>	<u>23</u>
<u>SECTION IV – Renonciation mutuelle au droit d'accession .....</u>	<u>23</u>
<u>CHAPITRE II – Plans – Autorisation de bâtir – Description de l'immeuble .....</u>	<u>24</u>
<u>SECTION I – Plans – Autorisation de bâtir – Dénomination .....</u>	<u>24</u>
<u>SECTION II - Description et composition de l'immeuble .....</u>	<u>25</u>
<u>    1. Description de l'immeuble .....</u>	<u>25</u>
<u>        A) Parties communes de l'immeuble .....</u>	<u>25</u>
<u>        B) Parties privatives de l'immeuble .....</u>	<u>27</u>
<u>            Article 8 .....</u>	<u>31</u>
<u>    2. Répartition des quotités dans le terrain et les autres parties communes de l'immeuble .....</u>	<u>33</u>
<u>    3. Cahier des charges .....</u>	<u>39</u>
<u>SECTION III – Servitudes .....</u>	<u>39</u>
<u>SECTION IV - Jouissance privative de certaines parties communes .....</u>	<u>41</u>
<u>    Terrasses .....</u>	<u>41</u>
<u>    Aire de parage dans la zone de recul .....</u>	<u>41</u>
<u>SECTION V – Modification des plans – Droit de division .....</u>	<u>42</u>
<u>SECTION VI - Emplacements de parking .....</u>	<u>43</u>
<u>CHAPITRE III – Acquisition des parties privatives dans l'immeuble .....</u>	<u>44</u>
<u>    1. Nature du contrat à intervenir entre le promoteur et les acquéreurs .....</u>	<u>44</u>
<u>    2. Conditions générales de vente .....</u>	<u>44</u>
<u>        Titre 1 – Obligations des contractants .....</u>	<u>44</u>
<u>            1. Définitions .....</u>	<u>44</u>
<u>            2. Qualité – Prix .....</u>	<u>46</u>
<u>            3. Délai de livraison .....</u>	<u>47</u>
<u>            4. Défaut de livraison à temps .....</u>	<u>47</u>

<u>5. De la Livraison .....</u>	48
<u>6. Garanties .....</u>	52
<u>7. Transfert de propriété – Transfert des risques.....</u>	53
<u>8. Refus de livraison par le Vendeur.....</u>	54
<u>9. Retard ou inexécution imputable au Vendeur.....</u>	54
<u>Titre 2 : Des rapports des parties en cours d'exécution .....</u>	55
<u>10. Modifications - Matériaux employés.....</u>	56
<u>11. Modifications demandées par les Acquéreurs .....</u>	56
<u>12. Paiements encours de construction .....</u>	58
<u>    Retard de paiement .....</u>	58
<u>13. Défaut de paiement .....</u>	58
<u>14. Hypothèques - Aliénation .....</u>	59
<u>    A. Hypothèque .....</u>	59
<u>    B. Aliénation .....</u>	59
<u>15. Architecte ou Expert .....</u>	60
<u>16. Retard des travaux.....</u>	60
<u>17. Honoraires .....</u>	60
<u>18. Dispositions relatives aux parties communes.....</u>	61
<u>19. Frais d'actes .....</u>	61
<u>20. Durée des travaux.....</u>	62
<u>CHAPITRE IV – Divers.....</u>	62
<u>    A. Frais .....</u>	62
<u>    B. Élection de domicile .....</u>	62
<u>    C. Dispense d'inscription d'office .....</u>	63
<u>    D. État civil .....</u>	63
<u>    E. Déclaration fiscale .....</u>	63
<u>    F. Statut immobilier.....</u>	63
<u>    G. Personnalité juridique .....</u>	71
<u>    H. L'indivision comprend plus de 20 lots (caves, garages, emplacements de parking considérés comme lots inclus) .....</u>	73

<b>I. Les dispositions de la loi sont impératives.....</b>	<b>73</b>
<b>Règlement général de copropriété.....</b>	<b>74</b>
<b>CHAPITRE I : Exposé général.....</b>	<b>75</b>
Article 1 .....	75
Article 2 .....	75
Article 3 : Servitudes.....	76
<b>CHAPITRE II - Statut de l'immeuble.....</b>	<b>78</b>
Article 4 .....	78
Article 5 .....	78
Article 6 .....	79
Article 7 .....	80
Article 8 .....	81
Article 50-8 .....	82
Article 17-9 : Destination des locaux .....	82
Article 20 .....	83
Article 9-10 .....	83
Article 13-11 .....	84
Article 10-12 : Travaux et réparations aux parties communes.....	84
Article 11-13 .....	89
Article 14 .....	90
Article 12-15 .....	90
<b>CHAPITRE III – Ordre à l'intérieur de la résidence.....</b>	<b>91</b>
<b>SECTION I – Entretien.....</b>	<b>91</b>
Article 1 .....	91
Article 2 .....	92
Article 3-16 .....	92
Article 4-17 .....	92

<b>SECTION II — Aspect .....</b>	<b>93</b>
Article 5-18 .....	93
<b>SECTION III — C. Ordre intérieur .....</b>	<b>94</b>
Article 6-19 .....	94
Article 7-20 .....	94
Article 8-21 .....	95
Article 9-22 .....	95
Article 10-23 .....	95
<b>SECTION IV — D. Moralité tranquillité .....</b>	<b>96</b>
Article 11-24 .....	96
Article 12-25 .....	98
Article 21-26 .....	99
Article 13-27 .....	100
Article 14 : E. Chauffage central .....	100
Article 15 : Service d'eau chaude .....	101
<b>F. Service des eaux .....</b>	<b>102</b>
Article 16 .....	102
<b>SECTION V G. Destination des locaux — Enseigne — Boîtes aux lettres et plaquettes .....</b>	<b>102</b>
Article 17 .....	102
Article 18-28 .....	103
Article 19-29 .....	103
Article 20 .....	103
<b>H. Gérance .....</b>	<b>104</b>
Article 22 .....	104
Article 23 .....	105
Article 24 .....	110

<u>Article 25</u>	111
<u>Article 26</u>	111
<u>Article 27</u>	111
<u>Article 13</u>	111
<u>CHAPITRE III – Service et administration de l'immeuble (assemblée générale)</u>	
	112
<u>Article 14</u>	112
<u>Article 15</u>	112
<u>Articles 16 et 17</u>	113
<u>Article 17</u>	115
<u>Article 18</u>	115
<u>Article 19</u>	115
<u>Article 20</u>	117
<u>Article 21</u>	117
<u>Article 22</u>	117
<u>Article 23</u>	117
<u>Article 24</u>	123
<u>Article 25</u>	124
<u>Article 26</u>	124
<u>Article 26 BIS – Actions en justice</u>	125
<u>Gérance</u>	128
<u>Article 27</u>	128
<u>Article 28 : Commissaire aux comptes</u>	129
<u>Article 29</u>	129
<u>CHAPITRE IV – Répartition des charges et recettes communes</u>	130
<u>Charges communes</u>	130
<u>Article 31</u>	130

<u>Article 30 : A. Entretien et réparation</u>	130
<u>Article 31</u>	131
<u>Article 32</u>	132
<u>Article 33</u>	132
<u>Article 34 : Réparations urgentes</u>	132
<u>Article 35 : Réparations nécessaires mais non urgentes</u>	132
<u>Article 36 : Réparations et travaux non indispensables entraînant un agrément ou une amélioration</u>	132
<u>Article 37</u>	133
<u>Article 28-34</u>	133
<u>Article 29-35</u>	134
<u>Article 30-36</u>	134
<u>Article 31</u>	134
<u>Article 14-37 : E. Chauffage central</u>	134
<u>Article 15-38 : Service d'eau chaude</u>	135
<u>Article 16-39 F. Service des eaux</u>	136
<u>Article 38-40</u>	137
<u>Article 39-41</u>	137
<u>B. Recettes</u>	137
<u>Article 40-42</u>	137
<u>CHAPITRE V Assurance et reconstruction</u>	138
<u>A. Immeuble</u>	138
<u>Article 41-43</u>	138
<u>Article 42-44</u>	139
<u>Article 43-45</u>	139
<u>Article 44-46</u>	139
<u>Article 45-47</u>	139

a mis en forme : TM 6

<u>Article 46</u>	<u>141</u>
<u>B. Accidents</u>	<u>142</u>
<u>Article 47</u>	<u>142</u>
<u>Article 48</u> : Mobiliers – Risques locatifs – Recours des voisins	<u>142</u>
<u>Article 49</u> : Assurance responsabilité	<u>143</u>
<u>Article 50</u>	<u>143</u>
<u>Publicité</u>	<u>144</u>
<u>Solidarité</u>	<u>145</u>
<u>Déménagement</u>	<u>145</u>
<b>CHAPITRE VI – Cession entre vifs et transfert pour cause de mort</b>	<u>147</u>
<u>Article 52</u>	<u>147</u>
<b>SECTION VII – Contentieux – Actions en justice – Frais judiciaires et extrajudiciaires – Honoraires et dépens</b>	<u>151</u>
<u>Article 53</u> : Actions en justice	<u>151</u>
<u>Article 54</u> : Frais judiciaires – Honoraires et dépens	<u>156</u>
<b>CHAPITRE VIII – Solidarité pour le paiement des charges</b>	<u>157</u>
<u>Article 55</u>	<u>157</u>
<b>CHAPITRE IX – Clauses et sanctions en cas de non-paiement des sommes dues</b>	<u>157</u>
<u>Article 56</u>	<u>157</u>
<b>CHAPITRE X : Divers</b>	<u>160</u>
<u>Article 57</u>	<u>160</u>
<u>Article 58</u>	<u>160</u>
<u>Article 59</u> : Dispositions générales	<u>160</u>
<u>Litiges</u>	<u>160</u>
<b>Règlement d'ordre intérieur</b>	<u>162</u>
<u>Article 1</u>	<u>163</u>

a mis en forme : TM 6

<u>Article 2</u>	163
<u>A. Entretien</u>	163
<u>Article 3</u>	163
<u>Article 4</u>	164
<u>B. Aspect</u>	164
<u>Article 5</u>	164
<u>C. Ordre intérieur</u>	165
<u>Article 6</u>	165
<u>Article 7</u>	165
<u>Article 8</u>	166
<u>Article 9</u>	166
<u>Article 10</u>	166
<u>D. Moralité tranquillité</u>	167
<u>Article 11</u>	167
<u>Article 12</u>	168
<u>Article 13</u>	168
<u>E. Chauffage central</u>	168
<u>Article 14</u>	168
<u>Article 15 : Service d'eau chaude</u>	169
<u>F. Service des eaux</u>	170
<u>Article 16</u>	170
<u>G. Destination des locaux – Enseigne</u>	170
<u>Article 17</u>	170
<u>Article 18</u>	171
<u>Article 19</u>	171
<u>Article 20</u>	171
<u>Article 21</u>	172

<b>H. Gérance .....</b>	<b>173</b>
Article 22 .....	173
Article 23 .....	174
Article 24 .....	179
Article 25 .....	179
Article 26 .....	180
Article 27 .....	180
<b>Charges communes .....</b>	<b>180</b>
Article 28 .....	180
Article 29 .....	181
Article 30 .....	181
Article 31 .....	181
<b>Règlement d'ordre intérieur ADK.....</b>	<b>182</b>
Préalable .....	183
Sous-section VI – Du caractère impératif .....	183
Dispositions transitoires .....	183
Opposabilité .....	183
<b>A. Obligations légales .....</b>	<b>184</b>
Assemblée générale des copropriétaires – Mode de convocation fonctionnement et pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires ..	185
a) Pouvoirs .....	185
b) Procurations – restrictions .....	186
c) Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire .....	187
d) Convocations.....	187
e) Ordre du jour.....	188
f) Procès-verbal & montant des marchés..	188
g) Délibération .....	190

<b>b) Règles de majorité .....</b>	<b>191</b>
<b>i) Nomination, durée du mandat et pouvoirs du syndic .....</b>	<b>197</b>
Article 23 : Le syndic a la charge .....	203
Article 24 .....	204
Article 25 .....	204
Article 26 .....	204
Article 27 .....	204
<b>Conseil de Copropriété &amp; commissaire ou collège de commissaires aux comptes .....</b>	<b>205</b>
<b>B. Dispositions particulières de l'immeuble .....</b>	<b>209</b>
<b>C. Protection des données à caractère personnel .....</b>	<b>209</b>
<b>Acte de base .....</b>	<b>13</b>
SECTION I - Situation - Description - Origine de propriété .....	15
Origine de propriété .....	16
SECTION II - Conditions spéciales .....	19
SECTION III - Programme .....	20
CHAPITRE I - Acte de base .....	20
SECTION I - à compléter .....	20
SECTION II - Mitoyenneté .....	20
SECTION IV - Renonciation mutuelle au droit d'accession .....	22
CHAPITRE II - Plans - Autorisation de bâtir - Description de l'immeuble .....	23
SECTION I - Plans - Autorisation de bâtir - Dénomination .....	23
SECTION II - Description et composition de l'immeuble .....	24
1. Description de l'immeuble .....	24
A) Parties communes de l'immeuble .....	24
B) Parties privatives de l'immeuble .....	27
Article 8 .....	31

<b>2. Répartition des quotités dans le terrain et les autres parties communes de l'immeuble .....</b>	<b>32</b>	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut
<b>3. Cahier des charges .....</b>	<b>38</b>	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut
<b>SECTION III – Servitudes .....</b>	<b>38</b>	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut
<b>SECTION IV – Jouissance privative de certaines parties communes .....</b>	<b>40</b>	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut
<b>Terrasses .....</b>	<b>40</b>	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut
<b>Aire de parage dans la zone de recul .....</b>	<b>41</b>	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut
<b>SECTION V – Modification des plans – Droit de division .....</b>	<b>41</b>	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut
<b>SECTION VI – Emplacements de parking .....</b>	<b>43</b>	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut
<b>CHAPITRE III – Acquisition des parties privatives dans l'immeuble .....</b>	<b>43</b>	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut
<b>1. Nature du contrat à intervenir entre le promoteur et les acquéreurs .....</b>	<b>43</b>	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut
<b>2. Conditions générales de vente .....</b>	<b>44</b>	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut
<b>    Titre 1 – Obligations des contractants .....</b>	<b>44</b>	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut
<b>        1. Définitions .....</b>	<b>44</b>	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut, Vérifier l'orthographe et la grammaire
<b>        2. Qualité – Prix .....</b>	<b>46</b>	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut, Vérifier l'orthographe et la grammaire
<b>        3. Délai de livraison .....</b>	<b>46</b>	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut, Vérifier l'orthographe et la grammaire
<b>        4. Défaut de livraison à temps .....</b>	<b>47</b>	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut, Vérifier l'orthographe et la grammaire
<b>        5. De la Livraison .....</b>	<b>48</b>	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut, Vérifier l'orthographe et la grammaire
<b>        6. Garanties .....</b>	<b>53</b>	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut, Vérifier l'orthographe et la grammaire
<b>        7. Transfert de propriété – Transfert des risques .....</b>	<b>54</b>	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut, Vérifier l'orthographe et la grammaire
<b>        8. Refus de livraison par le Vendeur .....</b>	<b>54</b>	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut, Vérifier l'orthographe et la grammaire
<b>        9. Retard ou inexécution imputable au Vendeur .....</b>	<b>55</b>	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut, Vérifier l'orthographe et la grammaire
<b>    Titre 2 : Des rapports des parties en cours d'exécution .....</b>	<b>56</b>	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut, Vérifier l'orthographe et la grammaire
<b>        10. Modifications – Matériaux employés .....</b>	<b>57</b>	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut
<b>        11. Modifications demandées par les Acquéreurs .....</b>	<b>57</b>	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut, Vérifier l'orthographe et la grammaire
<b>        12. Paiements encours de construction .....</b>	<b>59</b>	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut, Vérifier l'orthographe et la grammaire
<b>            Retard de paiement .....</b>	<b>59</b>	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut, Vérifier l'orthographe et la grammaire
<b>        13. Défaut de paiement .....</b>	<b>60</b>	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut
<b>        14. Hypothèques – Aliénation .....</b>	<b>60</b>	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut, Vérifier l'orthographe et la grammaire

<b>A. Hypothèque</b>	60	a mis en forme : Police par défaut
<b>B. Aliénation</b>	61	a mis en forme : Police par défaut
<b>15. Architecte ou Expert</b>	61	a mis en forme : Police par défaut, Vérifier l'orthographe et la grammaire
<b>16. Retard des travaux</b>	62	a mis en forme : Police par défaut, Vérifier l'orthographe et la grammaire
<b>17. Honoraires</b>	62	a mis en forme : Police par défaut, Vérifier l'orthographe et la grammaire
<b>18. Dispositions relatives aux parties communes</b>	62	a mis en forme : Police par défaut, Vérifier l'orthographe et la grammaire
<b>19. Frais d'actes</b>	63	a mis en forme : Police par défaut, Vérifier l'orthographe et la grammaire
<b>20. Durée des travaux</b>	63	a mis en forme : Police par défaut, Vérifier l'orthographe et la grammaire
<b>CHAPITRE IV – Divers</b>	64	a mis en forme : Police par défaut, Vérifier l'orthographe et la grammaire
<b>A. Frais</b>	64	a mis en forme : Police par défaut
<b>B. Élection de domicile</b>	64	a mis en forme : Police par défaut
<b>C. Dispense d'inscription d'office</b>	64	a mis en forme : Police par défaut
<b>D. État civil</b>	65	a mis en forme : Police par défaut
<b>E. Déclaration fiscale</b>	65	a mis en forme : Police par défaut
<b>F. Statut immobilier</b>	65	a mis en forme : Police par défaut
<b>G. Personnalité juridique</b>	75	a mis en forme : Police par défaut, Non Barré
<b>H. L'indivision comprend plus de 20 lots (caves, garages, emplacements de parking considérés comme lots inclus)</b>	76	a mis en forme : Police par défaut, Non Barré
<b>I. Les dispositions de la loi sont impératives.</b>	76	a mis en forme : Police par défaut, Non Barré
<b>Règlement général de copropriété</b>	78	a mis en forme : Police par défaut, Police :Gras
<b>CHAPITRE I : Exposé général</b>	79	a mis en forme : Police par défaut
<b>Article 1</b>	79	a mis en forme : Police par défaut
<b>Article 2</b>	80	a mis en forme : Police par défaut
<b>Article 3 : Servitudes</b>	80	a mis en forme : Police par défaut
<b>CHAPITRE II - Statut de l'immeuble</b>	82	a mis en forme : Police par défaut
<b>Article 4</b>	82	a mis en forme : Police par défaut
<b>Article 5</b>	83	a mis en forme : Police par défaut
<b>Article 6</b>	83	a mis en forme : Police par défaut
<b>Article 7</b>	85	a mis en forme : Police par défaut

<b>Article 8</b>	86	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut, Non Barré
<b>Article 50</b>	87	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut
<b>Article 17</b> 9 : Destination des locaux	88	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut, Non Barré
<b>Article 20</b>	88	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut, Non Barré
<b>Article 9</b> 10	88	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut
<b>Article 13</b> 11	89	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut
<b>Article 10</b> 12 : Travaux et réparations aux parties communes	90	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut
<b>Article 11</b> 13	95	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut
<b>Article 14</b>	96	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut
<b>Article 12</b> 15	97	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut
<b>CHAPITRE III</b> — Ordre à l'intérieur de la résidence	98	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut
<b>SECTION I</b> — Entretien	98	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut
<b>Article 1</b>	98	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut, Non Barré
<b>Article 2</b>	98	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut, Non Barré
<b>Article 3</b> 16	99	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut
<b>Article 4</b> 17	99	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut
<b>SECTION II</b> — Aspect	99	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut
<b>Article 5</b> 18	99	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut
<b>SECTION III</b> — C. Ordre intérieur	100	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut
<b>Article 6</b> 19	100	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut
<b>Article 7</b> 20	100	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut
<b>Article 8</b> 21	101	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut
<b>Article 9</b> 22	102	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut
<b>Article 10</b> 23	102	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut
<b>SECTION IV</b> — D. Moralité tranquillité	103	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut
<b>Article 11</b> 24	103	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut
<b>Article 12</b> 25	105	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut

<b>Article 21</b>	<b>26</b>	106	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut
<b>Article 13</b>	<b>27</b>	107	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut
<b>Article 14 : E. Chauffage central</b>		108	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut, Non Barré
<b>Article 15 : Service d'eau chaude</b>		108	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut, Non Barré
<b>F. Service des eaux</b>		109	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut, Non Barré
<b>Article 16</b>		109	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut, Non Barré
<b>SECTION V G. Destination des locaux — Enseigne — Boites aux lettres et plaquettes</b>		110	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut
<b>Article 17</b>		110	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut, Non Barré
<b>Article 18</b>	<b>28</b>	110	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut
<b>Article 19</b>	<b>29</b>	111	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut
<b>Article 20</b>		111	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut, Non Barré
<b>H. Gérance</b>		112	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut, Non Barré
<b>Article 22</b>		112	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut, Non Barré
<b>Article 23</b>		113	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut, Non Barré
<b>Article 24</b>		119	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut, Non Barré
<b>Article 25</b>		119	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut, Non Barré
<b>Article 26</b>		119	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut, Non Barré
<b>Article 27</b>		120	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut, Non Barré
<b>Article 13</b>		120	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut, Non Barré
<b>CHAPITRE III — Service et administration de l'immeuble (assemblée générale)</b>		121	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut, Non Barré
<b>Article 14</b>		121	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut, Non Barré
<b>Article 15</b>		121	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut, Non Barré
<b>Articles 16 et 17</b>		121	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut, Non Barré
<b>Article 17</b>		123	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut, Non Barré
<b>Article 18</b>		123	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut, Non Barré
<b>Article 19</b>		124	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut, Non Barré

<b>Article 20</b>	126	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut, Non Barré
<b>Article 21</b>	126	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut, Non Barré
<b>Article 22</b>	126	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut, Non Barré
<b>Article 23</b>	127	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut, Non Barré
<b>Article 24</b>	133	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut, Non Barré
<b>Article 25</b>	134	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut, Non Barré
<b>Article 26</b>	134	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut, Non Barré
<b>Article 26 BIS – Actions en justice</b>	135	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut, Non Barré
<b>Gérance</b>	138	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut, Non Barré
<b>Article 27</b>	138	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut, Non Barré
<b>Article 28 : Commissaire aux comptes</b>	139	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut, Non Barré
<b>Article 29</b>	140	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut, Non Barré
<b>CHAPITRE IV – Répartition des charges et recettes communes</b>	140	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut
<b>Charges communes</b>	140	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut
<b>Article 31</b>	140	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut, Non Barré
<b>Article 30 : A. Entretien et réparation</b>	141	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut
<b>Article 31</b>	142	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut
<b>Article 32</b>	142	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut
<b>Article 33</b>	143	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut
<b>Article 34 : Réparations urgentes</b>	143	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut, Non Barré
<b>Article 35 : Réparations nécessaires mais non urgentes</b>	143	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut, Non Barré
<b>Article 36 : Réparations et travaux non indispensables entraînant un agrément ou une amélioration</b>	143	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut, Non Barré
<b>Article 37</b>	144	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut, Non Barré
<b>Article 28 – 34</b>	144	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut
<b>Article 29 – 35</b>	145	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut
<b>Article 30 – 36</b>	145	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut

<b>Article 31</b>	145	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut, Non Barré
<b>Article 14 37 : E . Chauffage central</b>	145	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut
<b>Article 15 38 : Service d'eau chaude</b>	147	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut
<b>Article 16 39 F. Service des eaux</b>	147	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut
<b>Article 38 40</b>	148	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut
<b>Article 39 41</b>	149	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut
<b>B. Recettes</b>	149	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut
<b>Article 40 42</b>	149	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut
<b>CHAPITRE V—Assurance et reconstruction</b>	149	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut
<b>A. Immeuble</b>	149	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut
<b>Article 41 43</b>	149	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut
<b>Article 42 44</b>	150	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut
<b>Article 43 45</b>	151	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut
<b>Article 44 46</b>	151	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut
<b>Article 45 47</b>	151	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut
<b>Article 46 48</b>	153	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut
<b>B. Accidents</b>	154	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut
<b>Article 47 49</b>	154	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut
<b>Article 48 50 : Mobiliers Risques locatifs Recours des voisins</b>	154	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut
<b>Article 49 51 : Assurance responsabilité</b>	155	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut
<b>Article 50</b>	155	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut, Non Barré
<b>Publicité</b>	156	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut, Non Barré
<b>Solidarité</b>	158	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut, Non Barré
<b>Déménagement</b>	158	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut, Non Barré
<b>CHAPITRE VI—Cession entre vifs et transfert pour cause de mort</b>	159	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut
<b>Article 52</b>	159	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut

<b>SECTION VII</b>	<b>Contentieux — Actions en justice — Frais judiciaires et extrajudiciaires — Honoraires et dépens .....</b>	<b>164</b>	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut
	<b>Article 53 : Actions en justice .....</b>	<b>164</b>	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut
	<b>Article 54 : Frais judiciaires — Honoraires et dépens.....</b>	<b>169</b>	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut
<b>CHAPITRE VIII</b>	<b>Solidarité pour le paiement des charges .....</b>	<b>170</b>	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut
	<b>Article 55 .....</b>	<b>170</b>	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut
<b>CHAPITRE IX</b>	<b>Clauses et sanctions en cas de non paiement des sommes dues .....</b>	<b>174</b>	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut
	<b>Article 56 .....</b>	<b>171</b>	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut
<b>CHAPITRE X</b>	<b>Divers .....</b>	<b>173</b>	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut
	<b>Article 57 .....</b>	<b>173</b>	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut
	<b>Article 58 .....</b>	<b>174</b>	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut
	<b>Article 59 ; Dispositions générales .....</b>	<b>174</b>	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut
	<b>Litiges .....</b>	<b>174</b>	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut, Vérifier l'orthographe et la grammaire
<b>Règlement d'ordre intérieur .....</b>	<b>176</b>	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut, Police :Gras	
	<b>Article 1 .....</b>	<b>177</b>	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut, Non Barré
	<b>Article 2 .....</b>	<b>177</b>	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut, Non Barré
<b>A. Entretien .....</b>	<b>178</b>	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut, Non Barré	
	<b>Article 3 .....</b>	<b>178</b>	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut, Non Barré
	<b>Article 4 .....</b>	<b>178</b>	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut, Non Barré
<b>B. Aspect .....</b>	<b>179</b>	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut, Non Barré	
	<b>Article 5 .....</b>	<b>179</b>	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut, Non Barré
<b>C. Ordre intérieur .....</b>	<b>179</b>	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut, Non Barré	
	<b>Article 6 .....</b>	<b>179</b>	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut, Non Barré
	<b>Article 7 .....</b>	<b>179</b>	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut, Non Barré
	<b>Article 8 .....</b>	<b>180</b>	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut, Non Barré
	<b>Article 9 .....</b>	<b>181</b>	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut, Non Barré
	<b>Article 10 .....</b>	<b>181</b>	<b>a mis en forme :</b> Police par défaut, Non Barré

<b>D. Moralité tranquillité</b>	<b>182</b>	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut, Non Barré
Article 11	182	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut, Non Barré
Article 12	183	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut, Non Barré
Article 13	183	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut, Non Barré
<b>E. Chauffage central</b>	<b>183</b>	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut, Non Barré
Article 14	183	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut, Non Barré
Article 15 : Service d'eau chaude	184	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut, Non Barré
<b>F. Service des eaux</b>	<b>185</b>	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut, Non Barré
Article 16	185	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut, Non Barré
<b>G. Destination des locaux – Enseigne</b>	<b>186</b>	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut, Non Barré
Article 17	186	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut, Non Barré
Article 18	186	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut, Non Barré
Article 19	187	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut, Non Barré
Article 20	187	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut, Non Barré
Article 21	187	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut, Non Barré
<b>H. Gérance</b>	<b>188</b>	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut, Non Barré
Article 22	188	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut, Non Barré
Article 23	190	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut, Non Barré
Article 24	196	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut, Non Barré
Article 25	196	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut, Non Barré
Article 26	196	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut, Non Barré
Article 27	197	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut, Non Barré
<b>Charges communes</b>	<b>197</b>	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut, Non Barré
Article 28	197	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut, Non Barré
Article 29	198	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut, Non Barré
Article 30	198	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut, Non Barré
Article 31	198	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut, Non Barré

<b>Règlement d'ordre intérieur ADK</b>	<b>199</b>	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut, Police :Gras
Préalable .....	200	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut
Sous-section VI – Du caractère impératif .....	200	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut
Dispositions transitoires .....	200	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut
Opposabilité .....	200	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut
A. Obligations légales .....	202	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut
Assemblée générale des copropriétaires – Mode de convocation fonctionnement et pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires ..	202	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut
a) Pouvoirs .....	202	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut
b) Procurations – restrictions .....	203	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut
c) Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire .....	204	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut
d) Convocations .....	204	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut
e) Ordre du jour .....	205	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut
f) Procès-verbal & montant des marchés .....	206	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut
g) Délibération .....	207	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut
h) Règles de majorité .....	209	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut
i) Nomination, durée du mandat et pouvoirs du syndic .....	215	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut
Article 23 : Le syndic a la charge .....	223	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut, Non Barré
Article 24 .....	223	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut, Non Barré
Article 25 .....	223	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut, Non Barré
Article 26 .....	224	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut, Non Barré
Article 27 .....	224	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut, Non Barré
Conseil de Copropriété & commissaire ou collège de commissaires aux comptes .....	225	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut
B. Dispositions particulières de l'immeuble .....	229	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut
C. Protection des données à caractère personnel .....	229	<b>a mis en forme</b> : Police par défaut



**Acte de base**

 **De la Résidence Laetitia**

**Place Reine Astrid 10-14 à 4000 ROCOURT**

- Les statuts ont été constitués le 26 février 1979 par devant Patrick PICARD, Notaire à Alleur-Ans,
- Ils ont été modifiés par le même Notaire le 2 juillet 1979,
- Ils ont été modifiés par le même Notaire le 20 juin 1980,
- Ils ont été modifiés par le même Notaire le 24 février 1981,
- Ils ont été modifiés par le même Notaire le 5 juillet 1988 :
  - Ils ont été modifiés et coordonnés par Maître Lionel DUBUSSON, Notaire à Liège, le .....par rapport aux lois des 30 juin 1994, 2 juin 2010, 15 mai 2012, 18 juin 2018, 11 juillet 2018, 13 avril 2019, 31 juillet 2020 et 20 décembre 2020, en matière de copropriété forcée.

\*\*\*\*\*

« L'AN MIL NEUF CENT SEPTANTE NEUF, LE vingt-six février

Par devant Nous, Maitre Patrick PICARD, Notaire à Alleur-Ans.

~~Acte modifié par actes du même Notaire des deux juillet mil neuf cent septante-neuf, vingt juin mil neuf cent quatre-vingt, vingt quatre février mil neuf cent quatre-vingt et un et cinq juillet mil neuf cent quatre-vingt-huit.~~

**A COMPARU :**

La société Anonyme « ANSOBAT », ayant son siège social à ANS, rue Edouard Colson, numéro 38/64, inscrite au registre du Commerce de Liège, sous le numéro 130.474, constituée suivant acte reçu par le Notaire soussigné, le vingt-huit avril mil

neuf cent septante huit, publié par extraits aux Annexes du Moniteur belge du vingt-trois mai suivant, sous le numéro 1410-13.

Ici représentée conformément à l'article dix-sept des statuts sociaux, par : Monsieur Marcel Martin Henri RENOTTE, propriétaire, demeurant à Waremme-Lantremange, Président du Conseil d'administration de ladite société, nommé à cette fonction par décision du Conseil d'administration de cette société, réuni immédiatement après la constitution de cette dernière, aux termes de l'acte constitutif reçu par le Notaire soussigné, le vingt-huit avril mil neuf cent septante-huit, publié aux annexes du Moniteur belge comme dit ci-avant.

Ci-après désigné également par les termes : « le comparant » ou « le promoteur ».

\*\*\*\*\*

Lequel comparant nous a exposé ce qui suit :

## SECTION I - SITUATION - DESCRIPTION - ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

La Société anonyme « ANSOBAT » est propriétaire des biens suivants,

### VILLE DE Liège - (Anciennement Commune de ROCOURT)

| **Lot 1.-** Une parcelle de terrain, avec hangar, sise à l'angle la rue François Lefèuvre et de la place Reine Astrid, cadastrée section B, numéro 157/N, pour une contenance cadastrale de sept cent quatre-vingt-trois mètres carrés, et

| **Lot 2.-** Une parcelle de terrain sise Place Reine Astrid joignant immédiatement le bien ci-avant décrit sub 1., cadastrée section R, numéro 157/D, pour une contenance cadastrale de deux cent soixante mètres carrés.

Le tout formant un ensemble d'une contenance totale cadastrale de mille quarante-trois mètres carrés, joignant ou ayant joint : au nord : JEURIS-STUBBE, Jacques, veuve et enfants ; à l'est : PETITJEAN-BAMPS, Louis ; PROCHAZKA-Gérard, LAMBERT ; PIRSON Jacqueline ; BOSARD-CAPEL, Joseph ; au sud : la rue François Lefèvre ; et à l'ouest : la Place Reine Astrid ; ou représentants.

## **Origine de propriété**

- La Société ANSOBAT est propriétaire des terrains prédécrits pour les avoir acquis de Monsieur Jacques HENROTTE, négociant et son épouse Madame Anne ANTOINE, ménagère, à Liège, suivant acte reçu par les Notaires PICARD soussigné, et COLLIGNON à Liège en date vingt-quatre novembre mil neuf cent septante-huit, en cours de transcription au premier Bureau des Hypothèques à Liège » (depuis la loi du 17 juillet 2018, la conservation des hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale).
- « Les époux HENROTTE-ANTOINE en étaient propriétaires, savoir :

### **A. En ce qui concerne le bien décrit ci-avant sub 1.**

- \* Pour l'avoir acquis chacun à concurrence de moitié indivise, de Monsieur Romain DORISSEN, chauffeur, époux de Madame Francine DOUCET, à Rocourt, aux termes d'un acte reçu par Maître Joseph NIHOUL, Notaire à Liège, le vingt-deux février mil neuf cent septante-quatre, transcrit au Premier Bureau des Hypothèques à Liège, le cinq mars suivant, volume 52, numéro 3.
- \* Monsieur Romain DORISSEN, susdit, était propriétaire en propre de ce terrain pour l'avoir recueilli dans la succession de ses père et mère, Monsieur Théodore-Bona DORISSEN, entrepreneur de transports, et son épouse, Madame Marie-Jeanne SCHRUENS, sans profession, à Rocourt, décédés respectivement à Tongres, le huit novembre mil neuf cent soixante-neuf et à Liège, le onze octobre mil neuf cent soixante-neuf, le laissant pour seul héritier réservataire.

\* Monsieur et Madame DORISSEN-SCHRUENS, susdits, étaient eux-mêmes propriétaires de ce bien, pour l'avoir acquis, savoir :

1) **partie** (à concurrence de deux cent quarante-cinq mètres carrés), de Monsieur Pierre PARTHOENS, ébéniste, et son épouse, Madame Marguerite VIGNETTE, sans profession, à Rocourt, aux termes d'un acte reçu par Maître VIERSET, Notaire à Rocourt, le cinq octobre mil neuf cent cinquante-trois, transcrit au Premier Bureau des Hypothèques à Liège »~~(depuis la loi du 17 juillet 2018, la conservation des hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale)~~« , vingt-huit octobre mil neuf cent cinquante-trois, volume numéro 20.

Monsieur et Madame PARTOENS-VIGNETTE, susdits, en était eux-mêmes propriétaires, pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par ledit Notaire VIERSET de Rocourt, le neuf mai mil neuf cent trente-cinq, transcrit au Premier Bureau des Hypothèques à Liège »~~(depuis la loi du 17 juillet 2018, la conservation des hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale)~~« , le vingt-huit dito, volume 2125 numéro 6, de la Société anonyme des Charbonnages d'Ans et de Rocourt, à Ans.

2) **partie** (à concurrence de deux cent, cinquante mètres carrés), de Monsieur Julien MASSA, ouvrier d'usine, et son épouse, Madame Elisabeth DARDENNE, sans profession, à Rocourt aux termes d'un acte reçu par Maitre VIERSET, Notaire à Rocourt, le cinq octobre mil neuf cent cinquante-trois, transcrit au Premier Bureau des Hypothèques à Liège »~~(depuis la loi du 17 juillet 2018, la conservation des hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale)~~« , le vingt-huit octobre suivant, volume 379, numéro 24.

Les époux MASSA-DARDENNE, susdits, en étaient eux-mêmes propriétaires pour l'avoir acquis de Madame Mélanie TIXHON, sans profession, veuve de Monsieur Edmond VIGNETTE, à Ans, suivant acte reçu par ledit Notaire VIERSET, le dix-sept juillet mil neuf cent cinquante et un, transcrit au premier

Bureau des Hypothèques à Liège, » (depuis la loi du 17 juillet 2018, la conservation des hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale) « le vingt-cinq dito, volume 231, numéro 13.

Précédemment, ce bien avait été acquis par Monsieur Edmond VIGNETTE et son épouse, Madame Mélanie TIXHON, à Rocourt, il y a plus de trente ans à compter de ce jour.

Monsieur Edmond VIGNETTE, susdit, est décédé le deux janvier mil neuf cent quarante-cinq, laissant pour seul héritier réservataire, son fils, Monsieur Eugène- Dieudonné VIGNETTE, sans profession, à Liège, sous réserve des droits revenant à l'épouse survivante et aux termes d'un acte de partage intervenu entre Madame veuve VIGNETTE-TIXHON et Monsieur Eugène VIGNETTE, susdits, par devant Maître de TERWANGNE, Notaire à Ans, le quinze mai mil neuf cent cinquante et un, transcrit au premier Bureau des Hypothèques à Liège, » (depuis la loi du 17 juillet 2018, la conservation des hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale) « le quatre juillet mil neuf cent cinquante et un, volume 224 numéro 31, la totalité du bien dont s'agit a été attribué en pleine propriété à Madame veuve VIGNETTE-TIXHON préqualifiée.

3/ partie (à concurrence de deux cent quatre-vingt-sept mètres carrés cinquante-quatre décimètres carrés) de la Société Anonyme "SOCIETE IMMOBILIERE ET INDUSTRIELLE D'ANS" en abrégé "SIMINANS" ayant son siège à Liège, aux termes d'un acte reçu par Maître VIERSET, Notaire à Rocourt, le vingt et un avril mil neuf cent cinquante-cinq, transcrit au premier Bureau des Hypothèques à Liège, le onze mai mil neuf cent cinquante-cinq, volume 527, numéro 3» (depuis la loi du 17 juillet 2018, la conservation des hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale) «.

« Cette Société était elle-même propriétaire de ce bien, il y a plus de trente ans à compter de ce jour.

**a mis en forme :** Retrait : Gauche : 1,25 cm, Sans numérotation ni puces

**a mis en forme :** Police :Gras, Soulignement , Couleur de police : Automatique

**a mis en forme :** Police :Gras, Soulignement

**a mis en forme :** Retrait : Gauche : 1,25 cm, Sans numérotation ni puces

## B/ En ce qui concerne le bien décrit ci-avant sub 2.-

2) Pour l'avoir acquis chacun à concurrence de moitié indivise, aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe BEGASSE de DHAEM, Notaire à Rocourt, le neuf janvier mil neuf cent septante six, transcrit au premier Bureau des Hypothèques à Liège, le vingt-et-un janvier suivant, volume 3030 numéro 25, de : 1) Monsieur Eugène WILLEMME, employé de banque retraité, époux de Madame Jeanne DEWANDRE à Liège ; 2) Monsieur Jean SMITZ, ingénieur, époux de Madame Mariette LEPAS à Liège; 3) Monsieur Victor SMITZ, employé, époux de Madame Josée VAN HAMME, à Liège; 4) Monsieur Etienne WILLEMME, chimiste, époux de Madame Marguerite SIMONIS, à Herstal ; 5) Madame Jenny WILLEMME, sans profession, épouse de Monsieur Armand LACROIX, commerçant, à Lier s; 6) Madame Catherine PARTHOENS, sans profession, épouse de Monsieur Char les DEBROUX, sans profession, à Rocourt; 7) Madame Mariette HEPTIA, sans profession, veuve de Monsieur Jean WALCZYNKST, à Rocourt; 8) Monsieur Emile BORMANS, chauffeur, époux de Madame Marie MERTENS, à Rocourt; 9) Monsieur Paul PARTHOES, régent en langues germaniques, à Spa; 10) Mon

Il manque une page si

Sieur Eugène VIGNETTE, sans profession, à Ans ; 11) Madame Thérèse TOPPETS, sans profession, veuve de Monsieur Louis PARTHOENS, à Rocourt ; 12) Monsieur Eugène PARTHOENS, ouvrier d'usine, époux de Madame Lambertine ORBAN, à Rocourt.

Originairement, cette parcelle était la propriété de Monsieur Eugène VIGNETTE, marchand de beurre et son épouse, Madame Marie-Jeanne WILLEMME, de Rocourt, pour ces derniers de l'avoir acquise aux termes d'un acte reçu par Maître Louis VIERSET, Notaire à Rocourt, le neuf mai mil neuf cent trente-cinq, transcrit au Premier Bureau des Hypothèques à Liège » (depuis la loi du 17 juillet 2018, la conservation des hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale) « , le vingt-huit

a mis en forme : Police :Gras  
a mis en forme : Police :Gras, Soulignement  
a mis en forme : Police :Gras  
a mis en forme : Retrait : Gauche : 0,63 cm, Sans numérotation ni puces  
a mis en forme : Normal, Sans numérotation ni puces



dito, volume 2124 numéro 19, de la Société anonyme des Charbonnages d'Ans et Rocourt à Ans.

Monsieur Eugène VIGNETTE, susdit, est décédé, à Rocourt le neuf mai mil neuf cent cinquante et un, sans laisser d'héritier réservataire et sa succession a été recueillie en totalité par son épouse survivante, en vertu d'un acte de donation entre époux reçu par Maître VIERSET, Notaire susdit, le dix août mil neuf cent trente-trois, enregistré.

Madame VIGNETTE-WILLEMME est-elle même décédé à Liège, le vingt-neuf mars mil neuf cent septante-quatre, sans laisser d'héritiers réservataires et après avoir aux termes de son testament holographique en date du trois mars mil neuf cent septante-quatre, enregistré, déposé au rang des minutes de Maître Philippe BEGASSE de DHAEM, Notaire à Rocourt, le vingt-six avril mil neuf cent septante-quatre, sa succession a été recueillie par les consorts PARTHOENS, WILLEMME, SMITZ et autres, ci-avant mieux qualifiés sub 1 à 12.

Les héritiers légaux de Madame VIGNETTE-WILLEMME, pré nommée, ont aux termes d'un procès-verbal d'adjudication publique dressé par Maître Philippe BEGASSE de DHAEM, Notaire à Rocourt, le dix-neuf février mil neuf cent septante-cinq, consenti à l'exécution dudit testament.

En vertu de la loi organique du trente décembre mil neuf cent septante-cinq, portant règlementation en matière de fusion de communes, la Commune de Rocourt est devenue Ville de Liège à dater du premier janvier mil neuf cent septante-sept.

## **SECTION II - CONDITIONS SPÉCIALES**

Les comparants aux présentes déclarent que les copropriétaires titulaires d'un droit réel dans l'immeuble décrit ci-après seront subrogés dans tous les droits et

obligations leur appartenant dans lesdits biens résultant des stipulations de tous titres antérieurs, pour autant bien entendu qu'elles soient encore d'application.

### **SECTION III - PROGRAMME**

Cet exposé fait, le comparant a décidé de ce qui suit :

#### **CHAPITRE I - Acte de base**

L'intention du comparant est d'édifier sur les terrains...

**Manque une page**

#### **SECTION I - À COMPLÉTER**

...  
prédécrits, un immeuble à appartements multiples et de vendre séparément le gros œuvre et le parachèvement des appartements, garages et autres parties privatives qui composeront l'édifice ensemble avec leurs quotités indivises dans le terrain et dans les parties communes de l'immeuble.

Chaque appartement, garage ou local privatif sera la propriété privative et exclusive de son propriétaire avec comme accessoires une fraction des parties communes dont le terrain.

En conséquence, en vue de ces ventes et aux fins d'opérer la division horizontale de la propriété le comparant nous a requis d'acter authentiquement sa volonté de placer l'immeuble dont s'agit sous le régime de la copropriété forcée conformément à la loi du huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, formant l'article cinq cent septante sept bis du Code Civil » » (cet article modifié à plusieurs reprises par rapport aux

lois des 30 juin 1994, 2 juin 2010, 15 mai 2012, 18 juin 2018, 11 juillet 2018, 13 avril 2019, 31 juillet 2020 et 20 décembre 2020 et est devenu depuis la refonte du Code civil, les articles 3.84 à 3.100 du Code civil avec renvois aux articles 3.78, 3.83, 3.79, 3.81, 3.82 du Code civil).

## « SECTION 4I : DIVISION DE L'IMMEUBLE

a mis en forme : Titre 3

Le comparant es dites qualités déclare opérer la division de l'immeuble en appartements, garages et éventuellement en autres locaux privatifs.

Cette déclaration de volonté crée à présent les locaux privatifs en fonds distincts susceptibles chacun d'être -objet de toutes mutations entre vifs ou à cause de mort et de tous contrats.

Chacun des locaux privatifs comprend :

Une partie en propriété privative et exclusive et un certain nombre de quotités dans les parties communes de l'immeuble, lesquelles se trouvent en état de copropriété et d'indivision forcée.

L'aliénation d'un local privatif comporte nécessairement l'aliénation à la fois de la partie privative et des quotités dans les parties communes qui en sont l'accessoire. L'hypothèque et tout autre droit réel grevant un local privatif grèvent à la fois la partie en propriété exclusive et privative et les quotités dont les parties communes qui y sont inséparablement attachées.

La création des locaux privatifs donne naissance à l'existence des parties communes à ces divers fonds.

Les parties communes sont divisées en **dix mille/dix-millièmes.**

a mis en forme : Police :Gras

Elles sont en copropriété et indivision forcées.

## SECTION 2II- : RÉSERVE DE MITOYENNETÉ

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

- 
- Le promoteur se réserve le droit de percevoir le prix

a mis en forme : Paragraphe de liste, Avec puces + Niveau : 1 + Alignement : 0 cm + Retrait : 0,63 cm

### SECTION II-Mitoyenneté

a mis en forme : Couleur de police : Rouge

....

a mis en forme : Paragraphe de liste

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

- de cession de la mitoyenneté des murs pignons et de clôture à édifier à cheval sur les limites séparant le terrain partie commune des fonds limitrophes dans la mesure où ces mitoyennetés n'appartiendraient pas déjà aux immeubles mis en commun.
- Cette réserve a uniquement pour but de permettre au promoteur de toucher à son profit exclusif, l'indemnité qui sera due par les constructeurs sur les terrains voisins qui voudraient faire usage de ces murs.
- En conséquence, la Société anonyme « ANSOBAT » droit de procéder seul au mesurage, à l'estimation et au transfert de ces mitoyennetés d'en toucher le prix et d'en délivrer quittance bonne et valable.
- 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 devront prêter gratuitement leur concours dès en seraient requis.

### -\* Depuis les statuts initiaux

a mis en forme : Avec puces + Niveau : 1 + Alignement : 0 cm + Retrait : 0,63 cm

- 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 l'article 1690 du Code civil ait été respecté.

\*\*\*\*\*

### Remarque :

L'AG—L'assemblée générale du 17.8. août 1989 acté que le Crédit Communal communal a racheté la mitoyenneté à l'ACPI l'association des copropriétaires.

a mis en forme : Surlignage

## SECTION III – BAIL EMPHYTEOTIQUE

a mis en forme : Titre 3

Une cave commune est réservée à l'installation éventuelle d'une cabine de transformation de l'énergie électrique, pour le cas où la Régie de l'Électricité l'estimerait nécessaire de le faire.

Cette cave fera, le cas échéant, l'objet d'un bail emphytéotique au profit de la commune d'Ans, de la Régie ou de tout autre organisme.

Les futurs acquéreurs de locaux privatifs dans l'immeuble à construire par le seul fait de leur acquisition seront subrogés dans tous les droits et obligations des comparants aux présentes qui résulteront dudit bail emphytéotique et, pour le cas où le bail ne serait pas signé au moment de leur acquisition par le fait de celle-ci, ils donnent mandat à la société anonyme « ANSOBAT » de les représenter à la signature dudit bail.

## **SECTION IV - RENONCIATION MUTUELLE AU DROIT D'ACCESSION**

- Tous les copropriétaires de la résidence devront affirmer leur parfait accord pour se céder mutuellement et réciproquement le droit d'accession immobilière.
- Ce droit vise tout ce qui ne se rapporte pas pour chacun des copropriétaires aux appartements, caves et garages dont il se réserve l'entièvre et exclusive propriété et aux quotités afférentes à ces biens dans les parties communes à l'ensemble de l'immeuble.
- Cette renonciation entraîne par voie de conséquence la division de la résidence en parties communes ou d'usage général à l'ensemble de l'immeuble et en parties privatives.
- La cession dont s'agit indispensable pour donner à la division de l'immeuble sa base légale est faite à titre onéreux pour chacun moyennant cession réciproque du droit des autres propriétaires.

## **CHAPITRE II - Plans - Autorisation de bâtir - Description de l'immeuble**

### **SECTION I - PLANS - AUTORISATION DE BÂTIR - DÉNOMINATION**

- Les plans du complexe immobilier à ériger ont été dressés par Monsieur Maxime PENA, Architecte, Place Paul Janson, numéro 7 à Liège, et approuvés par les services compétents de la Ville de Liège, dont le Collège des Bourgmestre et Échevins a délivré le permis de bâtir en date du onze décembre mil neuf cent septante-huit, sous le numéro 40478.
- Sont annexés au présent acte pour en faire partie intégrante :

- Le plan des sous-sols et rez-de-chaussée et sa feuille modificative.

- Le plan des premier et troisième étages.

- Le plan des quatrièmes étages et toitures.

- Le plan des façades principales à rue.

- Le plan des façades EST et NORD et coupe C - D.

- Coupe en long suivant E - F, Situation et implantation.

- Le permis de bâtir.



- Ces plans ont été modifiés par ceux annexés aux actes modificatifs des deux juillet mil neuf cent septante-neuf, vingt juin mil neuf cent quatre-vingt et vingt-quatre février mil neuf cent quatre-vingt et un, et quatre juillet mil neuf cent quatre-vingt-huit

- Le complexe immobilier à ériger sera dénommé : « **RÉSIDENCE LAETITIA** »

## **SECTION II - DESCRIPTION ET COMPOSITION DE L'IMMEUBLE**



- Modifiée par les actes modificatifs des deux juillet mil neuf cent septante-neuf, vingt juin mil neuf cent quatre-vingt et vingt-quatre février mil neuf cent quatre-vingt et un et quatre juillet mil neuf cent quatre-vingt-huit

## **1. Description de l'immeuble**

### **A) Parties communes de l'immeuble**

- Sont parties communes de manière générale, le terrain ainsi que ~~toutes les parties communes et éléments indiqués comme communs dans le Règlement général de Copropriété dont question ci après, ainsi que :~~

 Les choses communes de l'immeuble comportent notamment :

- le terrain dans toute sa superficie ;
- les murs de clôture et de refend, l'armature en béton de l'immeuble comprenant poteaux, poutres, hourdis, chapes sur hourdis, toitures y compris les toitures des garages, les ornements extérieurs des façades, fenêtres, balustrades, appuis de fenêtre (à l'exclusion des volets et persiennes) et cheminées, les canalisations et conduites de toute nature (eau-gaz-électricité-tout à l'égout) sauf les parties de ces canalisations et conduites se trouvant à l'intérieur des appartements, des caves et des garages, si des canalisations et conduites servent à l'usage exclusif et particulier de ces locaux.

 Notamment Soit les locaux, parties et éléments qui sont affectés à l'usage commun ou à l'utilité commune des copropriétaires et plus spécifiquement

 **Remarque :** Il y a une cave-réserve commune à tous les propriétaires mise à disposition de tous

a mis en forme : Non Surlignage

-D'une manière générale, 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.

-Il est fait remarquer cependant que l'architecte et l'ingénieur en béton auront le droit de modifier, si nécessaire pour la construction, les dimensions des poutres colonnes, linteaux.

-De même, est chose commune la zone de cour et jardin et l'espace réservé.

\*\*\*\*\*

a mis en forme : Centré

- **au niveau du sous-sol :**

La rampe d'accès des parkings, l'aire de manœuvres, le dégagement des caves, les deux cages d'escaliers vers rez, les deux ascenseurs, la cave poubelles, ~~la chaufferie et citerne ( acte modificatif du 2.7.1979 )~~, la cave compteurs électriques, la cave haute tension, la cave compteurs eau.



- **au niveau du rez-de-chaussée**

La rampe d'accès des parkings, l'aire de cour et jardin (espace réservé), l'accès aux appartements Clos Reine Astrid ainsi que leur hall et dégagement communs et la zone de recul Clos Reine Astrid, le sas d'entrée et hall communs rue Lefèvre, les deux ascenseurs et cages d'escaliers.

- **au niveau des premier et deuxième étages**

Les deux dégagements, les deux cages d'ascenseurs et l'escalier.

- **au niveau du troisième étage**

Les deux dégagements, les deux cages d'ascenseurs, la grande terrasse du retrait Clos Reine Astrid.

- **au niveau du quatrième étage**

Le dégagement, la cage d'ascenseur, la cage d'escalier, l'accès machinerie, les terrasses.

- **au niveau des toitures**

La toiture proprement dite, les corniches et descentes d'eaux pluviales ; ventilation ; sortie de secours, machineries ascenseurs, les cheminées et aboutissant des diverses gaines.

## **B) Parties privatives de l'immeuble**

- **Au niveau du sous-sol**

 - ~~20 caves numérotées de 1 à 20~~ Dix-neuf caves numérotées d'\_e-un à dix-neuf  
(acte modificatif du 2.7.1979).

 - Cave réservée à l'espace commercial A, ~~dénommée Cave commerciale A~~ (acte modificatif du 20.6.1980) comprenant la cave proprement dite, vestiaire, local vélos, local huiles, sas, local écurieuse, toilettes dames, toilettes hommes, le tout dénommé cave commerciale A.

 - Cave réservée à l'espace commercial B avec son accès, au rez-de-chaussée, dénommée cave commerciale B.

 - ~~Dix-neuf quinze ( acte modificatif du 20.6.1980 ) Treize~~ emplacements (acte modificatif du 24.2.1981) de parking numérotés d'\_e-un à treize.

 - Un emplacement de parking numéroté 14-14 bis (acte modificatif du 24.2.1981).

- Au niveau du rez-de-chaussée

-  - L'espace commercial A proprement dit, un local vestiaire — WC comprenant l'espace commercial proprement dit, un local facteurs, un local triage Poste, une réserve, un sas. (acte modificatif du 24.2.1981).

a mis en forme : Retrait : Gauche : 1,25 cm, Sans numérotation ni puces

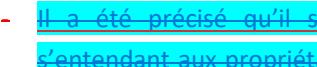
-  — L'espace commercial B comprenant : l'espace commercial proprement dit avec son sas d'entrée et son accès au sous-sol, un local service, les locaux vestiaires, un local coffre, deux bureaux et une annexe avec jouissance privative de l'aire de parage.

-  - L'appartement Rez arrière comprenant : hall d'entrée, cuisine, salle à manger – living, dégagement, WC, salle de bains, une chambre à coucher. (acte modificatif du 24.2.1981)

a mis en forme : Non Barré

 L'assemblée générale du 18 septembre 2017 a confirmé la situation existante à l'époque, à savoir le regroupement du rez-de-chaussée arrière et du rez-de-chaussée B, cette modification n'ayant aucune incidence sur les quotités de l'ensemble de l'immeuble.

a mis en forme : Couleur de police : Automatique, Surlignage  
a mis en forme : Normal, Retrait : Gauche : 1,25 cm, Sans numérotation ni puces

-  - Il a été précisé qu'il serait possible au propriétaire à l'époque mais s'entendant aux propriétaires successifs des dits biens, de vendre ces deux lots séparément avec les quotités initiales reprises dans l'acte de base, à savoir 350 quotités pour le rez-de-chaussée arrière et 1.080 pour le rez-de-chaussée B (voir page 39).

a mis en forme : Barré

- Au niveau du premier étage

-  - L'appartement 1 A comprenant : hall, W.C. WC, salle de bains, salle à manger-living, cuisine, deux chambres à coucher.

- L'appartement 1 B comprenant : hall, salle de bains cuisine, salle à manger-living, une chambre à coucher.

- Le studio 1 C comprenant : hall, W.C.WC, salle de bains, living avec coin bureau, cuisine.

- L'appartement 1 D comprenant : hall ; salle de bains, W.C.WC, cuisine, salle à manger-living, ~~deux~~ trois chambres à coucher. (acte modificatif du 24.2.1981).

- L'appartement 1 E comprenant : hall, salle de bains, W.C.WC, cuisine, salle à manger-living, ~~deux~~ une chambre à coucher. (acte modificatif du 24.2.1981).

- **Au niveau du deuxième étage**

- L'appartement 2 A comprenant : hall, W.C.WC, salle de bains, salle à manger-living, cuisine, deux chambres à coucher.

- L'appartement 2 B comprenant : hall, salie de bains, cuisine, salle à manger-living, une chambre à coucher.

- Le studio 2 C comprenant : hall, W.C.WC, salle de bains, living avec coin bureau, cuisine.

- L'appartement 2 D comprenant : hall, salle de bains, W.C.WC, cuisine, salle à manger-living, deux chambres à coucher.

- L'appartement 2 E comprenant : hall, salle de bains, W.C.WC, cuisine, salle à manger-living, deux chambres à coucher.

- **Au niveau du troisième étage**

- L'appartement 3 A comprenant : hall, ~~W.C.~~WC, salle de bains, salle à manger-living, cuisine, deux chambres à coucher.
- L'appartement 3 B comprenant : hall, salle de bains, cuisine, salle à manger-living, une chambre à coucher.
- Le studio 3 C comprenant : hall, ~~W.C.~~WC, salle de bains, living avec coin bureau, cuisine.
- L'appartement 3 D comprenant : hall, salle de bains, ~~W.C.~~WC, cuisine, salle à manger-living, deux chambres à coucher, avec la jouissance privative de la grande terrasse.

- **Au niveau du quatrième étage**

- L'appartement 4 A comprenant : hall, cuisine, salle à manger-living, ~~W.C.~~WC, salle de bains, une chambre à coucher, avec jouissance privative de la grande terrasse en façade.

—~~L'appartement 4B comprenant : hall, réserve, bureau, dégagement, salle de bains, WC, hall, deux chambres à coucher, living, cuisine, coin repos, avec jouissance privative de la grande terrasse d'angle. (acte modificatif du 5-7 juillet 1988).~~

—~~Au cours de la construction et à l'occasion de chaque vente, ces appartements et studios pourront faire l'objet de variantes. Ainsi plus particulièrement l'appartement 4 B pourra être divisé en un studio 4 C et un appartement 4 C. Dans ce cas, un plan de la variante sera annexé à l'acte de vente. (acte modificatif du 5-7 juillet 1988).~~

 - Le studio 4 B comprenant : hall, salle de bains, cuisine, living, avec jouissance privative d'une partie de la grande terrasse d'angle, partie délimitée sous les lettres A-E-F-G-H-B-A au plan ci annexé- (acte modificatif du 5 juillet 1988).

 —L'appartement 4 C comprenant : dégagement, hall, WC, salle de bains, cuisine, living, deux chambres à coucher, avec jouissance privative d'une partie de la grande terrasse d'angle, partie délimitée sous les lettres A-B-C-D-A au plan ci-annexé- (acte modificatif du 5 juillet 1988).

-

\*\*\*\*\*

## **Article 8**

 Chaque propriété privative comportera les parties constitutives du local privatif à l'exclusion des parties communes et notamment le plancher ou la parquet ou autre revêtement, les cloisons intérieures avec leurs portes, les mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les appartements caves et garages, les fenêtres sur rue ou sur jardin, les portes palières, toutes les canalisations intérieures des appartements à partir des compteurs divisionnaires ainsi que des caves et garages, les installations sanitaires particulières, les parties vitrées des portes et des fenêtres, le plafonnage et la décoration intérieure, en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des appartements ainsi que des caves et des garages et qui est à l'usage exclusif de leur propriétaires ou occupants ou même ce qui se trouve à l'extérieur de ces locaux, mais servant à l'usage exclusif desdits locaux.

(Exemple : compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, gaz, électricité, téléphone etc.).

## **Remarques**

- L'Assemblée générale du 4.8. août 1983 a décidé d'enlever les vide-poubelles

a mis en forme : Paragraphe de liste, Avec puces + Niveau : 1 + Alignement : 0 cm + Retrait : 0,63 cm

- L'Assemblée générale du 14.8. août 1984 a décidé d'autoriser la fermeture individuelles des emplacements de parking

- L'Assemblée générale du 29 juillet 1993 a autorisé le propriétaire du Lot C04 à placer une petite toiture sur sa terrasse arrière, un store en façade avant et une séparation en façade avant.

a mis en forme : Surlignage

a mis en forme : Surlignage

a mis en forme : Paragraphe de liste, Avec puces + Niveau : 1 + Alignement : 0 cm + Retrait : 0,63 cm

- L'Assemblée générale de 2001 a rappelé que les garde-corps étaient privatifs

- L'Assemblée générale du 19.9. septembre 2012 a autorisé le propriétaire du 4<sup>eme</sup> étage, lot B04 Mr DE DONA, à placer une terrasse en bankirai sur le sol existant de sa terrasse, moyennant la condition que la terrasse en bankirai ne soit pas incrustée dans le sol et que, si le démontage est nécessaire, celui-ci soit intégralement pris par M. DE DONA, propriétaire à l'époque où les propriétaires successifs suivants de ce bien.

a mis en forme : Surlignage

## **2. Répartition des quotités dans le terrain et les autres parties communes de l'immeuble**

- Les locaux privatifs appartiendront en propriété exclusive et privative à leurs propriétaires respectifs qui en même temps seront propriétaires des parties communes y attachées comme accessoires.
- Les parties privatives comprennent en copropriété et indivision forcée, les quotités ci-après déterminées dans le terrain et les autres parties communes divisées en **dix mille/dix millièmes** suivant un mode forfaitaire et immuable **sauf décision d'assemblée générale**.

- **Sous-sol :**

— Cave numéro 1 : quinze/dix millièmes .....	15/10.000
— Caves numéros 2, 3, 4, 6, 7 et 15 chacune dix/dix millièmes soit ensemble soixante/dix millièmes.....	60/10.000
— Cave numéro 5 : douze/dix millièmes s .....	12/10.000
— Caves numéros 8, 9, 10 et 11 chacune six/dix millièmes soit ensemble vingt quatre/dix millièmes .....	24/10.000
— Caves numéros 16 à 20, chacune onze/dix millièmes soit ensemble cinquante cinq/dix millièmes .....	55/10.000

(-acte modificatif du 2.7.1979)

- Caves numéros 1, 2, 4 et 5 chacune douze/dix-millièmes soit  
ensemble quarante-huit/dix millièmes..... 48/10.000
- Caves numéros 9, 13, 14 et 11 chacune onze/dix millièmes  
soit ensemble quarante-quatre/dix millièmes..... 44/10.000
- Caves numéros 3, 12, 15 à 19 chacune neuf/dix millièmes soit  
ensemble soixante-trois/dix millièmes ..... 63/10.000
- Cave numéro 10 : quatorze/dix millièmes ..... 14/10.000
- Caves numéros 6, 7 et 8 chacune sept/dix millièmes soit  
ensemble vingt et un/dix millièmes..... 21/10.000

\*\*\*\*

a mis en forme : Centré

— Cave commerciale A : deux cent cinquante/dix millièmes ..... 250/10.000

- (acte modificatif du 20.6. juin 1980 )

Cave commercial A : quatre cent cinq/dix millièmes ..... 405/10.000

- Cave commerciale B : cent quatre-vingt-cinq /dix millièmes ..... 185/10.000

(acte modificatif du 20.6. juin 1980 )

Emplacements de parkings numéros 1 à 19, chacun vingt/dix millièmes, soit : trois cent quatre-vingts/dix millièmes ..... 380/10.000

(acte modificatif du 24.2. février 1981-)

Emplacements de parkings numéros 1 à 15, chacun quinze/dix millièmes soit : deux cent vingt-cinq /dix millièmes ..... 225/10.000

Emplacements de parkings numéros 1 à 13, chacun quinze/dix millièmes soit : cent nonante-cinq/dix millièmes ..... 195/10.000

- Emplacement de parkings numéro 14-14bis : vingt/dix millièmes ..... 20/10.000

- Rez-de-chaussée :

(acte modificatif du 24.2. février 1981)

— Espace Commercial A : neuf cent trente-cinq/dix millièmes ..... 935/10.000

Espace Commercial A : mille cinq cent quarante-sept/dix  
millièmes..... 1.547/10.000

 ——(acte modificatif du 24 février .2-1981)

a mis en forme : Paragraphe de liste, Avec puces + Niveau :  
1 + Alignement : 0,63 cm + Retrait : 1,27 cm

Appartement ~~Rez rez de chaussée~~ arrière : trois cent  
quarante/dix millièmes ..... 340/10.000

Espace Commercial B : mille deux cent quarante-cinq/dix  
millièmes..... 1.245/10.000

 L'assemblée générale du 18 septembre 2017 a confirmé la situation existant  
à l'époque, à savoir le regroupement du rez de chaussée arrière et du rez-  
de-chaussée B, cette modification n'ayant aucune incidence sur les quotités  
de l'ensemble de l'immeuble.

a mis en forme : Surlignage

Il a été précisé qu'il serait possible au propriétaire à l'époque mais  
s'entendant aux propriétaires successifs des dits biens, de vendre ces deux  
lots séparément avec les quotités initiales reprises dans l'acte de base, à  
savoir 350 quotités pour le rez-de-chaussée arrière et 1.080 pour le rez-de-  
chaussée B.

a mis en forme : Retrait : Gauche : 0,62 cm, Avec puces +  
Niveau : 2 + Alignement : 1,27 cm + Retrait : 1,9 cm

350 + 1080 = 1.430 et non 1.245

a mis en forme : Couleur de police : Automatique, Surlignage

L'assemblée générale de 2017 dit que les quotités du rez-de-chaussée arrière  
sont de 350 et que les quotités du rez-de-chaussée B sont de 1.080.

Ces informations sont GESTIMO qui a inséré la modification de l'acte du 2  
juin 1979 laquelle ne porte que sur les charges et pas sur les quotités

Donc la décision de 2017 est mal rédigée car il est vrai pour les charges mais pas les  
quotités.

a mis en forme : Normal, Retrait : Gauche : 0 cm

On pourrait faire en sorte que la décision d'assemblée générale de 2017 s'applique mais il faudrait changer les quotités du rez-de-chaussée arrière, de la cave B et du rez-de-chaussée B.

Actuellement le rez-de-chaussée B est de 1.245 quotités, la cave B 185 quotités soit un total de 1.430 quotités et on pourrait dire que le rez-de-chaussée arrière qui avait disparu réapparaît pour 350 quotités tandis que le rez-de-chaussée B et la cave B font ensemble 1.080 quotités.

Il faudrait voir ce qu'il y a dans l'acte d'acquisition de M. CHARLIER puisque l'acte modificatif du 2 juin 1979 fait référence au dit acte.

Après vérification dans l'acte d'acquisition de Mr CHARLIER, il s'avère qu'il est propriétaire de l'espace commercial B, soit 1245 quotités et de la cave en sous-sol B de 185 quotités

Suite à la décision de 2017 qui a été rédigée de manière non claire :

a mis en forme : Police : Italique

\* l'espace commercial B est divisible en 2 parties : le rez arrière et le rez avant

On est au niveau des quotités ; donc, il faudra un rapport de géomètre pour déterminer les quotités à affecter à chaque espace et le propriétaire, à ce moment-là, devra payer le rapport et la modification de l'acte de base, découlant de la décision à adopter en AG pour fixer les nouvelles quotités de ces 2 entités

La cave B, qui est sous-sol, pourra être «utilisée» par un des 2 lots, mais restera au niveau des quotités un bien isolé juridiquement, sauf si l'AG décide de l'englober juridiquement à l'un des 2 lots : dans ce cas, le rapport du

géomètre devra être complété en ce sens avec affectation des quotités sur ce point

\* au niveau des charges ( et non des quotités), Mr CHARLIER qui a 1.430 quotités ne paie des charges que sur « 350 » ; les changements envisageables , dont question ci-dessus ( sur les quotités ) , impacteront donc les charges : il faudra recalculer, en fonction des modifications à intervenir, les charges qui devront être payées en fonction

Toute cette problématique vient du fait que les quotités servent habituellement de base aux charges, mais il peut en être autrement, et tel est le cas en espèce

- **Premier étage**

- Appartement 1 A : quatre cent quarante-cinq/dix millièmes..... 445/10.000
- Appartement 1 B : trois cent trente-cinq/dix millièmes..... 335/10.000

(-acte modificatif du 24.2. février 1981-)

— Studio 1 C : trois cent trente/dix millièmes..... 330/10.000

- Appartement 1 D : quatre cent vingt-six/dix millièmes ..... 426/10.000
- Appartement 1 E : quatre cent vingt-neuf/dix millièmes ..... 429/10.000
- Studio 1 C : deux cent quatre-vingts/dix millièmes ..... 280/10.000
- Appartement 1 D : quatre cent quatre-vingt-huit/dix millièmes ..... 488/10.000
- Appartement 1 E : trois cent soixante-sept/dix millièmes ..... 367/10.000
- Deuxième étage :
- Appartement 2 A : quatre cent quarante-cinq/dix millièmes ..... 445/10.000
- Appartement 2 B : trois cent trente-cinq/dix millièmes ..... 335/10.000
- (-acte modificatif du 24.2. février 1981-)
- Studio 2 C : trois cent trente /dix millièmes ..... 330/10.000
- Appartement 2 D quatre cent vingt-six/dix millièmes ..... 426/10.000
- Appartement 2 E : quatre cent vingt-neuf/dix millièmes ..... 429/10.000
- Studio 2 C : deux cent quatre-vingts /dix millièmes ..... 280/10.000
- Appartement 2 D quatre cent cinq /dix millièmes ..... 405/10.000
- Appartement 2 E : quatre cent huit /dix millièmes ..... 408/10.000

- **Troisième étage :**

- Appartement 3 B : trois cent trente-cinq/dix millièmes..... 335/10.000

(-acte modificatif du 24.2.février 1981-)

—Appartement 3 A : quatre cent quarante-cinq/dix millièmes..... 445/10.000

\*—Studio 3 C : trois cent trente/dix millièmes ..... 330/10.000

—Appartement 3 D : cinq cent dix/dix millièmes ..... 510/10.000

- Appartement 3 A : quatre cent vingt-cinq /dix millièmes ..... 425/10.000

- Studio 3 C : deux cent quatre-vingts /dix millièmes ..... 280/10.000

- Appartement 3 D : quatre cent nonante /dix millièmes..... 490/10.000

- **Quatrième étage :**

—Appartement 4A : trois cent quatre-vingt/dix millièmes..... 380/10.000

—Appartement 4 B : cinq cent quarante-cinq/dix millièmes..... 545/10.000

( acte modificatif du 24.2.1981 )

- Appartement 4A : trois cent soixante-cinq/dix millièmes ..... 365/10.000

—Appartement 4 B : cinq cent trente /dix millièmes ..... 530/10.000

(acte modificatif du 5 juillet 1988)

- Appartement 4C : deux cent nonante-cinq/dix millièmes..... 295/10.000
- Studio 4B : deux cent trente-cinq/dix millièmes ..... 235/10.000

**TOTAL : dix mille/dix millièmes.....10.000/10.000**

### **3. Cahier des charges**

- Le promoteur a fait établir un cahier des charges contenant la description des travaux à effectuer et des matériaux à employer pour la construction du présent immeuble.
- Ce cahier des charges demeurera ci-annexé pour faire partie intégrante du présent acte de base, mais ne sera pas transcrit au Bureau des Hypothèques »  
~~(depuis la loi du 17 juillet 2018, la conservation des hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale)~~« .

### **SECTION III - SERVITUDES**

- Il est stipulé à titre de servitudes réelles et perpétuelles, constituées par le présent acte et grevant les parties communes et privatives du complexe soit totalement soit partiellement, les servitudes ci-après.
- D'une manière générale le bien de chaque propriétaire est grevé d'une servitude qui oblige celui-ci à laisser effectuer aux parties communes notamment celles logées dans les parties privatives et accessibles par celles-ci tous travaux d'entretien, de réparation et de remplacement sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef. Il en est spécialement ainsi en ce qui concerne les installations de chauffage, gaines, canalisations etc.

- La construction de l'immeuble, objet du présent acte peut amener l'existence d'un état de chose entre les divers fonds privatifs qui le composent qui eut constitué une servitude si ces fonds eussent appartenu à des propriétaires différents.

- Ces servitudes prendront naissance dès la vente d'une partie privative à un tiers ; elles trouvent leur origine dans la convention des parties ou la destination du père de famille propriétaire consacrée par les articles 692 et suivants du le Code civil.

- Il en est notamment ainsi :

- des vues qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre ;
- des communautés de descentes d'eaux pluviales et résiduaires d'égouts, etc.
- du passage des canalisations et conduites de toute nature. (eau-gaz-électricité-téléphone-antenne etc.)
- et, de façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes qui révèleront les plans ou leur exécution au fur et à mesure de la construction des bâtiments ou encore l'usage des lieux.

- \*Les propriétaires ou occupants devront donner accès par leurs locaux privatifs, sans pouvoir exiger une indemnité, pour toutes les réparations et les nettoyages des parties communes.

\*À moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au quinze septembre.

a mis en forme : Retrait : Gauche : 0,62 cm, Avec puces + Niveau : 1 + Alignement : 0 cm + Retrait : 0,63 cm

- \* Si les propriétaires ou occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre une clef de leur appartement sous pli cacheté au syndic, de telle manière que l'on puisse y avoir accès si la chose est nécessaire.

\* Les propriétaires ou occupants devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

a mis en forme : Retrait : Gauche : 0,62 cm, Avec puces + Niveau : 1 + Alignement : 0 cm + Retrait : 0,63 cm

## **SECTION IV - JOUSSANCE PRIVATIVE DE CERTAINES PARTIES COMMUNES**

### **Terrasses**

Toutes les terrasses (revêtement, soutènement immédiat, garde-corps) sont parties communes. Toutefois la jouissance privative de ces terrasses est réservée exclusivement aux propriétaires des appartements dont elles sont le prolongement.

### **Aire de parage dans la zone de recul**

- \* Dans la zone de recul Rue Clos Reine Astrid est prévu une « aire de parage » dont la surface est délimitée en grisé aux plans ci-annexés, (Plan des sous-sols et rez-de-chaussée Feuille modificative).
- \* La jouissance privative de cette « aire de parage » est réservée exclusivement au propriétaire de l'espace commercial B., sous réserve d'accord des Administrations publiques compétentes.

## **SECTION V - MODIFICATION DES PLANS - DROIT DE DIVISION**



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

a mis en forme : Couleur de police : Rouge

a mis en forme : Police :Gras, Soulignement , Couleur de police : Rouge

a mis en forme : Paragraphe de liste, Avec puces + Niveau : 1 + Alignement : 0 cm + Retrait : 0,63 cm

- Le promoteur se réserve le droit d'apporter aux plans ci-annexé et décrir toutes modifications qu'il jugera utiles.
- Il pourra notamment réunir deux ou plusieurs appartements, emplacements de parking ou caves en un, agrandir ou réduire tout local privatif au détriment ou au profit d'une autre partie privative voisine située dans l'immeuble.
- Il pourra modifier en conséquence le nombre de dix-millièmes dans les parties communes afférentes à ces parties privatives, incorporer des parties communes dans les parties privatives et inversement, déplacer une cloison pour modifier la disposition intérieure d'une partie privative ou les dimensions respectives de deux ou plusieurs parties privatives voisines.
- Il pourra aussi réunir des appartements situés à niveaux différents mais adjacents par plancher et plafond pour en faire un appartement duplex formé de ces appartements réunis par un ou plusieurs escaliers privés intérieurs.
- Il pourra également subdiviser une partie privative. Mais cette faculté ne pourra être étendue aux acquéreurs ou futurs ayants-droits.
- Les acquéreurs donnent d'office par le fait même de leur acquisition, à la Société « ANSOBAT » ainsi qu'à ses mandataires généraux ou spéciaux, mandat limité à la durée et à l'achèvement complet des travaux de l'immeuble, de pour eux et en leur nom, comparaître à tous actes ayant pour objet de constater les modifications effectuées et, plus spécialement comparaître en leur nom, à tous actes rectificatifs ou modificatifs constatant l'incorporation des parties privatives dans les parties communes et inversement à l'exclusion, sauf leur accord, des quotités attachées aux parties privatives leur vendues.
- Ces modifications ne pourront toutefois changer le montant total des dix-millièmes des parties communes affecté à l'ensemble des parties privatives qui subiront ces modifications.

- Les modifications ci-avant prévues ne pourront nuire en rien à la structure ou à la solidité de l'immeuble. En outre, au cas où la solidité ou la structure de l'édifice l'exigerait, le constructeur pourra à tout moment durant la période de construction apporter toutes les modifications qu'il jugera nécessaires ou utiles tant aux éléments privatifs qu'à ceux destinés à l'usage commun vendus ou non.

**-\* Depuis les statuts initiaux :**

a mis en forme : Avec puces + Niveau : 1 + Alignement : 0 cm + Retrait : 0,63 cm



Il a été fait usage de cette réserve par le comparant par actes du même Notaire des deux juillet mil neuf cent septante-neuf (modification d'une partie de la configuration du sous-sol), vingt juin mil neuf cent quatre-vingts (modification d'une partie de la configuration du sous-sol) et vingt-quatre février mil neuf cent quatre-vingt et un (modification d'une partie de la configuration du sous-sol, du rez et du premier étage).

## **SECTION VI - EMPLACEMENTS DE PARKING**

Les emplacements de parking ne sont pas réservés aux propriétaires de biens privatifs dans la résidence, mais peuvent être vendus à des tiers ; cependant, tout copropriétaire d'emplacement de parking étranger à la propriété aura à observer toutes les stipulations du présent acte et du Règlement de copropriété.

## **CHAPITRE III - Acquisition des parties privatives dans l'immeuble**

### **1. NATURE DU CONTRAT À INTERVENIR ENTRE LE PROMOTEUR ET LES ACQUÉREURS**

Les amateurs désireux de se rendre acquéreurs d'une partie privative de l'immeuble, concluront avec le promoteur une vente ayant pour objet :

- a. les quotités dans le terrain, attachées comme accessoires à l'élément privatif envisagé ;
- b. l'appartement, le studio, le local commercial, le bureau, la cave ou l'emplacement de parking entièrement parachevé ou « clé sur porte ».

Ces ventes sont actuellement imposables au droit de mutation sur le prix ou la valeur vénale du terrain et à la taxe sur la valeur ajoutée (T.V.A.) sur le prix ou la valeur vénale des constructions au fur et à mesure de l'avancement de celles-ci.

L'entreprise ou la construction sera exécutée par le promoteur qui aura la faculté d'exécuter lui-même les travaux ou de faire exécuter par des sous-traitants de son choix et aux conditions qu'il jugera convenables.

## **2. CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE**

### **Titre 1 - Obligations des contractants**

#### **1. Définitions**

- a) Le Vendeur a l'obligation de livrer les parties privatives et leurs accessoires, conformément aux articles 1582 et suivants du Code civil dans les conditions de qualité, de délai et de garantie qui sont fixées par les documents faisant, l'objet de la convention de vente sous seing privé.

L'acquéreur a l'obligation de prendre livraison des parties privatives et d'en payer le prix conformément aux articles précités du Code civil et plus spécialement les articles 1650 et suivants.

- b) L'Acquéreur prendra les biens vendus dans leur état actuel, tels qu'ils se poursuivent et comportent avec toutes servitudes éventuelles, actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues, dont ils pourraient

être grevés ou avantagés, sauf à l'Acquéreur à profit et des unes et à se défendre des autres, le tout à ses frais, risques et périls sans intervention du Vendeur, ni recours contre lui et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait, soit en vertu de la loi, soit en vertu de tous titres réguliers et non prescrits.

- c) Il en aura la jouissance par la possession réelle ou la perception des fruits civils à compter de la date de la réception provisoire mais à charge, en tous cas, d'acquitter toutes taxes et contributions dont les biens vendus seront tenus à partir de la même date.
- d) Il acquittera tous les frais, droits honoraires et amendes éventuelles auxquels les promesses de vente et les acte authentiques de mutation donneront ouverture.
- e) Porte-fort

L'Acquéreur, qui déclare acquérir au nom d'un tiers pour lequel il se porte fort, sera considéré avoir fait l'acquisition solidairement, conjointement et indivisiblement pour son mandat et dans le cas, sera responsable avec ce dernier de toutes les obligations souscrites.

- f) Les frais d'exécution, augmentés forfaitairement à titre de clause pénale d'une somme de quatre-vingt-six euros et septante-six centimes (86,76 €) seront supportés par l'Acquéreur défaillant et considérés comme accessoires de l'acquisition faite pat l'Acquéreur, sans diminution aucune du prix principal de son acquisition ni des frais normaux de son acquisition, les intérêts de retard étant portés sans mise en demeure de douze pour cent (12 %) des sommes dues et cela jusqu'à leur complet paiement.

- g) Indivisibilité

Les obligations résultantes des ventes des quotités de terrain et de construction forment un tout indivisible.

Toutes les obligations souscrites par l'Acquéreur sont solidaires et indivisibles, tant pour lui qu'entre lui, ses héritiers, ayants-droits et ayants-cause.

#### h) Droit commun

Indépendamment des conditions qui précèdent, l'Acquéreur devra se conformer toutes celles lui imposées par la loi ou résultant de l'usage, quoique non prévues dans les présentes conditions de vente.

### 2. Qualité - Prix

- Les parties privatives doivent être livrées suivant le cahier des charges et suivant les plans dont un exemplaire sera paraphé par les parties.
- Les prix sont ceux repris dans la convention de vente sous seing privé.
- Les parties ne pourront toutefois réclamer aucunes indemnité, plus-value ou moins-value, augmentation ou diminution de prix en cas d'erreur de mesure égale ou inférieure à dix pour cent.
- Tous les frais et droit inhérents aux conditions incombent à l'Acquéreur.

### 3. Délai de livraison

- Les locaux privatifs devront être livrés à l'Acquéreur dans le délai fixé.
- À l'expiration du délai, l'Acquéreur procèdera avec le Vendeur à la réception provisoire.

- En cas de grèves (même partielles) lockout, gel, incendie, intempéries, émeutes, guerre, suspension des services de transport, de fournitures domestiques ou étrangères, manque de main-d'œuvre ou tous autres cas de force majeure qui mettraient les entrepreneurs, chargés d'exécuter la construction, dans l'impossibilité d'accomplir leur mission, ce délai sera prolongé automatiquement du nombre de jours perdus et du temps nécessaire à la reprise des travaux.
- Les jours de pluie ou autres intempéries sont constatés dans le livre de chantier signé par l'Architecte.
- Cette prorogation de délai ne constituera, en aucun cas, une cause de résiliation de vente ni une cause de dommages et intérêts.
- La réception susdite arrête la débition des dommages et intérêts pour retard.

#### **4. Défaut de livraison à temps**

- À défaut de livraison dans le délai fixé sous réserve de l'Article 3 ci-dessus, l'Acquéreur sera indemnisé « prorata temporis » à raison d'un loyer normal.
- Ce loyer normal est conventionnellement fixé au taux de six pour cent (6 %) l'an an du prix total du local privatif.
- À défaut de livraison de la partie privative dans les six mois de la fin du délai, sous les réserves de l'article 3, l'Acquéreur est en droit de résilier unilatéralement les conventions, sans autre indemnité que celle prévue ci-avant, c'est-à-dire le loyer normal du jour de la fin du délai de livraison au jour de résiliation.

- Il notifiera la résiliation par lettre recommandée au Vendeur, avec sommation de comparaître dans les trente jours devant un Notaire qui constatera la résolution par acte authentique signé par les deux parties.
- Les frais de cet acte incomberont au Vendeur qui, en même temps, restituera à l'Acquéreur toutes les sommes que celui-ci lui aurait payées en exécution des conventions et paiera les éventuels dommages et intérêts.

## 5. De la Livraison

- Seul un acte écrit et contradictoire des parties fait la preuve des réceptions sous les exceptions ci-après.
- Le refus de l'Acquéreur de procéder à la réception est notifié, avec ses motifs, par une lettre recommandée à La Poste adressée au Vendeur.

### A. Réception des parties privatives

#### a) Réception provisoire

Les travaux sont en état d'être reçus provisoirement lorsque la construction est terminée dans son ensemble, nonobstant des imperfections mineures réparables durant le délai de garantie dont question à l'article 6 ; et que le bien vendu est en état d'être utilisé conformément à sa destination sous réserve de ce qui est dit au sujet de la réalisation par phases.

La réception provisoire se fera à la demande de la partie la plus diligente, dès que les travaux seront achevés dans leur ensemble sous réserve d'imperfections mineures qui ne sont pas de nature à empêcher l'occupation normale du bien.

Un procès-verbal sera dressé à l'occasion de la Réception provisoire contradictoirement de manière à permettre la remise en état conforme aux observations dans un délai n'excédant pas six mois à dater du procès-verbal établi.

La Responsabilité décennale prend cours à dater de la Réception Provisoire, l'Acquéreur devra- avoir la totalité de son prix, conformément aux stipulations de l'acte de vente.

b) Réception définitive

Quand les travaux mentionnés dans l'acte contradictoire de la réception provisoire des parties privatives seront terminés, la réception définitive sera acquise d'office dès l'exécution des observations consignées au procès-verbal de Réception Provisoire, c'est-à-dire dans l'année qui suit la date du procès-verbal de Réception Provisoire.

Tout manquement d'exécution éventuel sera signalé par l'Acquéreur du bien au Vendeur, de manière à lui permettre d'arrêter toutes dispositions de mise en conformité du bien vendu.

Si, aux réceptions des parties privatives, l'Acquéreur ne répond pas à la convocation du Vendeur et si, dans les quinze jours qui suivent la sommation que le vendeur lui aura faite par exploit d'huissier, il a omis de comparaître à la date fixée dans cet exploit aux fins de réception, le Vendeur sera en droit d'exiger le paiement du solde du prix en conformité de l'échelle des paiements et l'Acquéreur est présumé agréer le bien sans réserve et sans contestation ultérieure possible à ce sujet.

B. Réception des parties communes

a) *Réception provisoire*

Les travaux sont en état d'être reçus provisoirement lorsque les parties communes sont terminées dans leur ensemble et permettent l'utilisation du bien vendu conformément à sa destination.

La réception provisoire aura lieu dans les quinze jours qui suivent la notification écrite de l'achèvement des travaux faite par le Vendeur au Président du Conseil de copropriété préalablement désigné par la première assemblée générale des copropriétaires en conformité de l'acte de base, convoquée par le Vendeur, et aux jour et heure indiqués.

La réception provisoire sera effectuée au nom des copropriétaires par le ou les mandataires désignés à cette fin par la première assemblée générale.

Si celle-ci omettait d'effectuer cette désignation, les copropriétaires seront valablement représentés à la réception provisoire par le Président du Conseil de copropriété et par le copropriétaire possédant le plus grand nombre de quotités indivises, en cas d'égalité un seul de ces derniers suffira pour effectuer cette représentation.

*b) Réception définitive*

Quand les travaux mentionnés dans l'acte contradictoire de la réception provisoire des parties communes seront terminés mais au plus tôt un an après la réception provisoire des parties communes, la réception définitive sera acquise d'office.

C. Dispositions communes aux réceptions des parties communes

Le Vendeur qui restera propriétaire d'une partie de l'immeuble qu'il présente aux fins de réception, ne participe pas aux votes relatifs à ces seules

réceptions et n'exerce aucun des droits qui s'attachent à la copropriété quant aux réceptions.

Si la validité de la réception provisoire ou de la réception définitive requiert la présence d'un des copropriétaires et si celui-ci omet de comparaître dans un délai de quinze jours à lui fixé par le Vendeur par exploit d'Huissier, le Tribunal statue sur la réception en ce qui concerne le propriétaire en défaut.

#### D. Procès-verbal de réception

À chaque jour fixé pour la réception provisoire, qu'elle soit des parties communes ou des parties privatives, il est dressé un procès-verbal.

Dans ce procès-verbal, il sera acté de manière précise les réserves éventuelles des parties avec la réception ou la non-réception. Mention y sera faite de la présence ou de l'absence de l'Architecte ou de son mandataire qualifié.

L'Acheteur ou le maître de l'ouvrage est présumé agréer les travaux, provisoirement ou définitivement selon le cas, s'il a laissé sans suite la requête écrite du Vendeur ou de l'entrepreneur d'effectuer la réception à une date déterminée et si, dans les quinze jours qui suivent la sommation que le vendeur ou l'entrepreneur lui en aura faite par exploit d'huissier, il a omis de comparaître, à la date fixée dans cet exploit, aux fins de réception.

#### E. Prise de possession vaut livraison

L'occupation ou l'utilisation des locaux privatifs par l'Acquéreur sans réserve provisoire, que la chose soit faite naïvement, par ruse ou par force, même temporaire, emporte agrément tacite et réception provisoire sans réserve des parties privatives de la part de l'Acquéreur, être constaté unilatéralement par le Vendeur, par ministère d'huissier.

Si au moment de la prise de possession illégitime, l'Acquéreur n'avait pas payé le prix principal et en accessoires des parties privatives dû lors de la réception provisoire des parties privatives, le Vendeur pourra prendre toute mesure conservatoire ou faire application de l'Article 8, alinéas 3, 4 et 5 des présentes Conditions de Vente.

## 6. Garanties

- Le Vendeur solidairement responsable avec les Architectes et Entrepreneurs des vices dont ceux-ci répondent après réception provisoire en vertu des articles 1792 et 2270 du Code civil.
- Jusqu'aux réceptions définitives acquises d'office dès l'exécution des observations consignées dans le procès-verbal de réception provisoire, le Vendeur répond de la garantie prévue par le Code civil en matière de Vente.
- La garantie due par le Vendeur en vertu de l'alinéa premier, couvre les propriétaires successifs de l'appartement. L'action ne peut toutefois être exercée que contre le Vendeur originaire.
- La garantie prend cours à la livraison.
- Ne sont pas compris dans cette garantie, les travaux d'entretien normaux, non plus ceux qui seraient la conséquence d'un abus, d'une maladresse, d'un usage anormal ou d'un défaut d'entretien.
- Après la réception provisoire et les mises en état qui en résulteront éventuellement, il n'est accordé de garantie que pour les vices prévus aux articles 1792 et 2270 du Code civil à l'exclusion de tous autres.

## **7. Transfert de propriété - Transfert des risques**

- Par la convention de vente, les droits du Vendeur sur la quotité terrain et sur les constructions existantes afférentes aux parties privatives sont immédiatement transférés à l'Acquéreur.
- Le transfert de propriété des constructions à ériger s'opère au fur et à mesure de la mise en œuvre des matériaux et de leur incorporation au sol ou à l'immeuble en construction, le Vendeur conservant son droit de créance.
- Le transfert des risques prévus par les articles 1788 et 1789 du Code civil, afférents tant aux parties privatives que communes, se fait du Vendeur à l'Acquéreur par la réception provisoire des parties privatives. Jusqu'alors, le Vendeur est seul tenu des risques. Ensuite c'est l'Acquéreur qui en répond.
- L'Acquéreur donne, par la signature de la Convention de vente, mandat irrévocable au promoteur de terminer la construction d'après les documents annexés au présent acte de base, sous réserve des changements pouvant intervenir dans les limites prévues au présent acte.

## **8. Refus de livraison par le Vendeur**

- Le Vendeur n'est pas tenu de livrer les parties privatives, ni d'en remettre les clés jusqu'à ce que l'Acquéreur en ait payé le prix, conformément aux échelles de paiement.
- Tout retard découlant du non-paiement du prix est exclusivement à charge de l'Acquéreur.
- À défaut par l'Acquéreur d'en payer le prix, le Vendeur est en droit de mettre l'Acquéreur en demeure par lettre recommandée, de procéder à l'apurement du prix et à la reprise dans les trente jours de la sommation.

- À défaut, le Vendeur pourra résilier unilatéralement les conventions. Dans ce cas, il notifiera cette résolution intérêts et des frais de l'acte authentique qui incomberont comparaître, dans les trente jours, devant un Notaire qui constatera, la résolution par acte authentique.
- Il sera dû de plein droit au vendeur à titre de clause pénale, quinze pour cent (15 %) des prix totaux du chef de dommages et intérêts. Au moment de l'acte authentique le Vendeur restituera à l'Acquéreur les sommes payées par lui en exécution des conventions, sous déduction des dommages et intérêts et des frais de l'acte authentique qui incomberont à l'Acquéreur.

## **9. Retard ou inexécution imputable au Vendeur**

- En cas de retard dans l'exécution ou en cas d'inexécution totale ou partielle de la convention imputable au Vendeur, l'Acquéreur mettra, par lettre recommandée, le Vendeur en demeure d'exécuter en lui notifiant ses griefs précis et évaluant son dommage.
- Le Vendeur dispose, à partir de la réception de la lettre recommandée, d'un délai d'un mois, prolongé des mois de juillet et août si le délai d'un mois expire pendant cette période, pour exécuter ou contester par lettre recommandée.
- L'Acquéreur qui, à l'expiration de ce délai, maintiendra tout ou partie de ses griefs, les notifiera au Vendeur par lettre recommandée, en les évaluant.
- Il saisira le Tribunal compétent dans le mois de sa lettre assignant le Vendeur pour le voir condamné à lui payer de telles sommes.
- Faute par l'Acquéreur d'assigner dans le délai, il ne sera donné aucune suite à sa revendication.

## **Titre 2 : Des rapports des parties en cours d'exécution**

- Quoique le Vendeur ait fait une vente avant de livrer la chose à l'Acquéreur, il doit lui-même la faire construire ou la construire. Les rapports entre les parties sont réglés comme suit :
- Les plans ont été dressés par l'Architecte qui a la responsabilité de leur réception.
- L'Architecte se réserve le droit d'apporter aux plans des changements qu'il jugerait utiles ou nécessaires, soit par nécessité de mettre les plans en concordance avec l'utilisation de matériaux, soit encore pour d'autres raisons notamment artistiques, techniques, légales ou réglementaires.
- Les modifications qui n'excèdent pas, en plus ou en moins dix pour cent (10 %) de l'ensemble en valeur ou en dimension ne donnent pas lieu à décompte. Au-delà de ce montant, elles donnent lieu à décompte.
- Ces modifications ne se feront que sur rapport de l'Architecte, elles seront portées s'il y a lieu, à la connaissance de l'Acquéreur, individuellement ou à la plus proche assemblée des copropriétaires.

## **10. Modifications - Matériaux employés**

- Les travaux seront exécutés par les Entrepreneurs avec les matériaux figurant dans la description.
- L'Architecte se réserve le droit d'apporter des changements dans le choix des matériaux, notamment pour des raisons esthétiques, artistiques et techniques, légales ou réglementaires.

- De plus, ces changements pourront notamment provenir : soit des nécessités économiques, (absence du marché des matériaux prévus, diminution de la qualité des fournitures, délais de livraison incompatibles avec l'avancement des travaux etc.) soit de l'absence ; défaillance ou faillite de l'Entrepreneur désigné, etc.
- Ces changements seront portés s'il y a lieu, à la connaissance de l'Acquéreur, soit indivisiblement, soit à la première assemblée des copropriétaires.

## **11. Modifications demandées par les Acquéreurs**

- La construction de l'immeuble en cours constitue une œuvre commune et aucune modification ne peut être demandée par l'Acquéreur en ce qui concerne les parties communes.
- Il ne pourra demander de modifications que pour les locaux privatifs qu'il achète.
- L'Architecte sera seul juge de la possibilité de réalisation des modifications demandées.
- L'Acquéreur disposera d'un délai d'un mois à compter de la signature de la convention pour faire connaître et mettre au point le programme définitif des modifications qu'il envisage d'apporter au choix, des matériaux et fournitures, même standard, destinés au parachèvement de son appartement et à la disposition des locaux.
- Passé ce délai, aucune modification ne sera admise.
- Le coût des modifications est à charge de l'Acquéreur.

- Ces travaux modicatififs ne seront exécutés, que sous le couvert d'un accord signé par l'Acquéreur.
- Toute modification demandée par l'Acquéreur ainsi que tout retard par lui dans le choix des matériaux et fournitures à mettre en œuvre peut provoquer des retards, tant dans l'avancement général des travaux que dans l'avancement de son appartement.
- Ces retards sont, exclusivement à la charge de l'Acquéreur. Ils ne peuvent en aucun cas être imputés au Vendeur, ni à l'Architecte, pour qui ils constituent un travail supplémentaire non prévu. Les détails convenus seront allongés de ce retard.
- Ils pourront donner lieu à dommages-intérêts au profit des autres acheteurs.
- Les travaux exécutés à la demande de l'Acquéreur le seront exclusivement par les personnes choisies par le Vendeur, sauf dérogation expresse écrite de celui-ci et sous responsabilité du Vendeur.
- Toute infraction à cette disposition constitue une prise de possession.

## **12. Paiements encours de construction**

### **Retard de paiement**

- Les paiements prévus devront être ponctuellement effectués par l'Acquéreur suivant les modalités de la Convention de vente.
- Tout changement d'adresse de l'Acquéreur devra être signalé au Vendeur, et ce, pour assurer le paiement ponctuel lors des appels de fonds.

- Aucun paiement ne pourra être retardé, car il s'agit d'une œuvre commune et la défaillance de l'un des propriétaires peut porter préjudice à l'ensemble, l'acquéreur restant responsable de tout préjudice généralement quelconque résultant du retard de paiement à l'égard du Vendeur.
- Les paiements devront être effectués dans les huit jours de la demande du Vendeur. Passé ce délai, les sommes seront productives d'intérêts au taux légal net d'impôts, augmenté de quatre pour cent (4 %), et ce, de plein droit et sans mise en demeure, avec un minimum de vingt-quatre euros et septante-neuf centimes.

### **13. Défaut de paiement**

- Est considéré en défaut de paiement, l'Acquéreur qui n'a pas satisfait à ses obligations huit jours après la demande du Vendeur.
- L'Acquéreur supportera tous les frais découlant de l'inobservation par lui des engagements pris.
- Le Vendeur se réserve le droit de faire arrêter les travaux jusqu'au moment du paiement des sommes exigibles.
- Les conséquences préjudiciables de cet arrêt des travaux sont à charge uniquement de l'Acquéreur, sans préjudice de toutes autres mesures. Les délais convenus sont allongés de tous-les retards apportés par l'Acquéreur à ses paiements au Vendeur.

## **14. Hypothèques - Aliénation**

### **A. Hypothèque**

Pour sûreté et garantie du prix, des intérêts et accessoires, le Vendeur prendra inscription hypothécaire d'office lors de la transcription de l'acte de vente.

Si l'Acquéreur désirait durant-le cours de la construction, donner son bien en garantie pour sûreté d'un prêt ou d'une ouverture de crédit, il pourra le faire mais à la condition expresse :

- a) Que les fonds empruntés servent premièrement au paiement du-prix dû au Vendeur auquel il sera donné délégation moyennant quoi le Vendeur cédera son rang ;
- b) Que le montant net de la somme empruntée soit suffisant pour couvrir intégralement le Vendeur du solde restant dû sur le prix total au moment où la délégation lui sera accordée.

### **B. Aliénation**

- Sauf accord du Vendeur, l'Acquéreur ne pourra revendre ou aliéner par acte entre vifs, avant la livraison, le bien acquis par lui.
- De même cet accord sera nécessaire sous peine de ne pas être opposable au Vendeur, pour tous baux,<sup>7</sup> promesses de vente, locations et droits d'usage quelconques et cession de droits quelconques sur le bien.
- Tout acte contraire constitue la réception du bien et oblige l'Acquéreur à payer au Vendeur le solde du prix total dans les huit jours, après application de l'article 4.

## **15. Architecte ou Expert**

- L'Acquéreur est toujours en droit de faire surveiller la marche des travaux par un expert de son choix.
- Celui-ci se mettra en rapport avec l'Architecte responsable près duquel il pourra trouver tous les renseignements professionnels désirables.
- Le rôle de cet expert ne peut jamais retarder ni empêcher l'avancement des travaux ou la livraison des parties privatives.
- Sa mission se limitera au bien de l'Acquéreur.

## **16. Retard des travaux**

Des retards peuvent se produire par suite de grèves, cas imprévus et intempéries (Voir Article 3). Le nouveau délai sera constaté à l'intervention de l'Architecte.

## **17. Honoraires**

- Les honoraires de l'Architecte sont inclus dans le montant prévu à la Convention de vente.
- Ces honoraires comprennent les droits incomptes normalement à un Architecte à l'exclusion de tous travaux de décoration ou de travaux entraînés par la modification des plans initiaux et cahiers des charges éventuellement demandés par l'Acquéreur.

## **18. Dispositions relatives aux parties communes**

- Livraison des parties communes aura lieu par la remise des clés au Président du Conseil de copropriété, à la date fixée par le Vendeur.
- Cette remise des clés du Conseil de copropriété et le Vendeur, à l'intervention de l'Architecte.
- Les modalités de livraison et d'agrération sont plus amplement décrites à l'article 5 B ci-avant.
- Après livraison et agrération, le Vendeur est tenu de la garantie décrite à l'article 6.

## **19. Frais d'actes**

Les frais de vente seront à charge des Acquéreurs.

Ils comprennent :

- Les droits d'enregistrement et la taxe sur la valeur ajoutée (t.v.a.) au profit de l'état ;
- Les timbres de la minute, de la grosse et de l'expédition, les droits de rôle, frais de transcription, au bureau des hypothèques et de l'inscription d'office et autres de conservation ;
- La quote-part des frais dans la rédaction de l'acte de base ;
- Les honoraires du notaire suivant le tarif légal.

## **20. Durée des travaux**

- Les travaux de la RÉSIDENCE LAETITIA débuteront fin mars mil neuf cent septante-neuf.
- La construction sera entièrement parachevée dans le délai de quatre cent cinquante jours ouvrables, sauf retards dus aux évènements et circonstances dont question aux Articles 16 et 3 ci-dessus.
- Tout acquéreur qui entre en jouissance des biens acquis par lui avant que la construction de l'ensemble du Complexe Immobilier ne soit entièrement parachevée, renonce expressément et, par le fait même de son entrée en jouissance, à invoquer tout trouble de jouissance dû au parachèvement des travaux de la RESIDENCE.

## **CHAPITRE IV - Divers**

### **A. FRAIS**

Les frais, droits et honoraires des présentes constituent la première charge commune des copropriétaires ; ils seront répartis entre eux au prorata du nombre de dix-millièmes possédés par chacun d'eux dans la résidence.

### **B. ÉLECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les comparants font élection de domicile en l'Étude du Notaire soussigné.

## **C. DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE**

Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit lors de la transcription des présentes.

## **D. ÉTAT CIVIL**

Le Notaire soussigné certifie exact l'état-civil des parties au vu des pièces officielles requises par la Loi.

## **E. DÉCLARATION FISCALE**

Le Notaire soussigné déclare avoir donné lecture aux parties qui le reconnaissent de l'article 203 du Code des Droits d'Enregistrement.

## **F. STATUT IMMOBILIER**

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

~~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 avant, suivie d'un acte notarié transcrit.~~

~~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.~~

~~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.~~

Les comparants ont fait établir un Règlement général de copropriété destiné à fixer le statut immobilier de l'immeuble dont ils ont opéré la division en parties privatives ; il 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 renoncement 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.~~

La création juridique de ces diverses propriétés privatives fait naître des parties communes qui sont elles-mêmes divisées suivant les quotités ci-dessous déterminées.

Ces parties communes sont unies à ces divers fonds distincts et sont attribuées à chacune de ces propriétés en quotes-parts idéales comme précisé au présent acte de base et au Règlement général de copropriété qui en fait partie intégrante.

Ce règlement de copropriété demeurera ci-annexé après avoir été signé par les comparants et Nous Notaire.

Ce règlement de copropriété qui oblige les comparants propriétaires des éléments composant l'immeuble, oblige également leurs successeurs à tous titres.

Il sera transcrit avec le présent acte de manière à le rendre opposable aux tiers.

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet un élément privatif de l'immeuble tous actes translatifs de propriété et de jouissance y compris les baux et les concessions de jouissance devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a une parfaite connaissance de l'acte de base et plus spécialement du Règlement général de copropriété qui en fait partie.

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

– Le 1<sup>er</sup> janvier 2019, à la date de l'entrée en vigueur de la loi du 18 juin 2018, le 30 juillet 2018, celle du 11 juillet 2018 et le 7 novembre 2020, celle du 13 avril 2019 :

- ~~l'article 577-2 §9 et §10 et les articles 577-3 à 14 du Code civil (devenus depuis la refonte du Code civil les articles 3.84 à 3.100 du Code civil)~~ s'appliquent à tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis ou susceptibles d'être bâtis dont le droit de propriété est réparti par lots comprenant chacun une partie privative et des éléments immobiliers communs.
- Les biens immobiliers indivis qui sont affectés à l'usage commun de deux ou plusieurs héritages distincts appartenant à des propriétaires différents ne sont point sujets à partage.

- La quote-part dans les biens immobiliers indivis ne peut être aliénée, grevée de droits réels ou saisie qu'avec l'héritage dont elle est inséparable.
- Les charges de cette copropriété, notamment les frais d'entretien, de réparation et de réfection, doivent être réparties en fonction de la valeur respective de chaque bien privatif, sauf si les parties décident de les répartir en proportion de l'utilité pour chaque bien privatif, des biens et services communs donnant lieu à ces charges, les parties peuvent également combiner les critères de valeur et d'utilité.
- Tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis auxquels s'appliquent ces principes doit être régi par un acte de base et un règlement de copropriété, ainsi qu'un règlement d'ordre intérieur, qui peut être établi sous seing privé.
- Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées communes les parties de bâtiments ou de terrains affectées à l'usage de tous les copropriétaires ou de certains d'entre eux.
- L'acte de base et le règlement de copropriété, qui constituent les statuts de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis, ainsi que toute modification apportée à ceux-ci doivent faire l'objet d'un acte authentique qui est transcrit à la Conservation des Hypothèques du lieu de situation de l'immeuble (depuis la loi du 11 juillet 2018, la conservation des Hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale) ; cette transcription a lieu exclusivement sous le nom de l'association des copropriétaires.
  - a) L'acte de base comprend :
    - la description :

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

b) Le règlement de copropriété doit comprendre :

- 1° La description des droits et des obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes. Les copropriétaires ont un droit d'usage proportionnel des parties communes, sauf dispositions contraires dans les statuts. Pareille dérogation statutaire est présumée être une servitude, sauf clause dérogatoire.
  - 2° Les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ainsi que, le cas échéant, les clauses et les sanctions relatives au non-paiement de ces charges.
- Si l'immeuble ou le groupe d'immeubles comprend vingt lots ou plus, l'acte de base peut prévoir la création d'une ou plusieurs associations partielles pour les lots d'un ou plusieurs immeubles du groupe d'immeubles et, si un immeuble comporte une séparation physique en éléments clairement distincts, pour les lots d'un ou plusieurs de ces

éléments. Ces associations partielles ne sont compétentes que pour les parties communes particulières désignées dans l'acte de base, étant entendu que l'association principale reste exclusivement compétente pour les parties communes générales et les éléments qui relèvent de la gestion commune de la copropriété. Les articles 577-3 et suivants du Code civil (devenus suite à la refonte du Code civil les articles 3.84 à 3.100 du Code civil) sont applicables à ces associations partielles.

- Le règlement d'ordre intérieur contient au moins :

1° les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, ainsi que, le cas échéant, le montant fixé par l'assemblée générale en application de l'article 577-7, §1er, 1°, d) du Code civil (devenu depuis la refonte du Code civil : l'article 3.88 §1 1°, d) du Code civil) ;

2° le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renom éventuel de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ;

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

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

1° la naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins ;

2° la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété à la Conservation des Hypothèques (depuis la loi du 11 juillet 2018,

la conservation des Hypothèques s'appelle 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 bâties. En l'espèce, association des copropriétaires de la

**Résidence Laetitia - BCE 0873.207.064**

a mis en forme : Non Surlignage

- 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

**Place Reine Astrid 10-14 à 4000 ROCOURT - choisir entre le 10, 12, et 14**

a mis en forme : Police :Gras

a mis en forme : Police :Gras, Non Surlignage

- 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 577-9, §5 du Code civil (devenu depuis la refonte du Code civil : 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 577-6, §6 du Code civil (devenu depuis la refonte du Code civil : l'article 3.87 §6 du Code civil), soit dans l'alinéa 1er, soit dans l'alinéa 2, selon le cas.
- Les dispositions des statuts peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.
- Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.
- Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale. Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine 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 à la Conservation des Hypothèques (depuis la loi du 11 juillet 2018, la conservation des Hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale) :
  - 1° En ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la constitution du droit réel ou personnel, par la notification qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre des décisions d'assemblée générale ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par envoi recommandé; le constituant est le seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de notification ;
  - 2° En ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication qui lui en est faite, par envoi recommandé dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 577-6, §12 du Code civil (devenu depuis la refonte du Code civil : l'article 3.87 §12 du code civil).

## **G. PERSONNALITÉ JURIDIQUE**

### **Art. 577-5 du code civil**

~~§1 L'association des copropriétaires acquiert la personnalité juridique au moment où sont réunies les deux conditions suivantes :~~

~~1° la naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins ;~~

~~2° la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété à la conservation des hypothèques. 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.~~

~~Elle a son siège dans l'immeuble. S'il s'agit d'un groupe d'immeubles, l'acte de base détermine quel immeuble constitue le siège de l'association.~~

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

~~§2 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.~~

~~§3 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.~~

~~§4— Sans préjudice de l'article 577-9, 55 du Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement à sa quote-part dans les parties communes.~~

#### **H. L'INDIVISION COMPREND PLUS DE 20 LOTS (CAVES, GARAGES, EMPLACEMENTS DE PARKING CONSIDÉRÉS COMME LOTS INCLUS)**

L'acte de base peut prévoir la création d'associations partielles par immeuble dans un groupe d'immeubles ou, si un immeuble comporte une séparation physique en éléments clairement distincts, par élément de cet immeuble. Ces associations partielles ne sont compétentes que pour les parties communes particulières désignées dans l'acte de base, étant entendu que l'indivision principale reste exclusivement compétente pour les parties communes générales et les éléments qui relèvent de la gestion commune de la copropriété. Les articles 577-3 et suivants du Code civil sont applicables à ces associations partielles.

#### **I. LES DISPOSITIONS DE LA LOI SONT IMPÉRATIVES**

a mis en forme : Non Surlignage

Les dispositions statutaires non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

#### **DONT ACTE.**

Fait et passé à Ans, en l'Étude.

Date que dessus,

Lecture faite, les comparants ont signé avec Nous, Notaire.

## **Règlement général de copropriété**

**De la Résidence Laetitia**



**Place Reine Astrid 10-14 à 4000 ROCOURT**

## **CHAPITRE I : Exposé général**

### **Article 1**

Conformément aux lois des huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, trente juin mil neuf cent nonante-quatre, deux juin deux mille dix et quinze mai deux mille douze sur la copropriété (articles 577-2 §9 et 577-3 à 14 du Code civil) » (devenus après les lois des 30 juin 1994 2 juin 2010, 15 mai 2012, 18 juin 2018, 11 juillet 2018, 13 avril 2019, 31 juillet 2020 et 20 décembre 2020 et la refonte du Code civil, les articles 3.84 à 3.100 du Code civil avec renvois aux articles 3.78, 3.83, 3.79, 3.81 et 3.82 du Code civil) « le statut de l'immeuble ~~et le règlement d'ordre intérieur sont~~ est définis et arrêtés ainsi, qu'il suit : ~~, l'ensemble de ces conventions formant le règlement de copropriété.~~

 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.

### **Article 2**

~~Le statut de l'immeuble règle la division de la propriété, l'entretien, la conservation et éventuellement la transformation ou la reconstruction du tout au tout ou d'une partie de l'immeuble.~~

~~— Les obligations qu'il édicte sont imposées à tous les copropriétaires tant présents que futurs et ne sont susceptibles de modifications qu'en respectant les règles de quorum et de vote ; ce statut réel sera d'ailleurs transcrit.~~

-  – Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter, s'imposent en tant que statut réel, à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels actuels ou futurs, et ne sont susceptibles de modifications que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant aux conditions légales de quorum et de vote.
- Ce statut sera opposable à tous par sa transcription au bureau des hypothèques (Depuis la loi du 11 juillet 2018, la conservation des hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale).

### Article 3 : Servitudes

- Il est stipulé à titre de servitudes réelles et perpétuelles, constituées par le présent acte et grevant les parties communes et privatives du complexe soit totalement soit partiellement, les servitudes ci-après.
- D'une manière générale le bien de chaque propriétaire est grevé d'une servitude qui oblige celui-ci à laisser effectuer aux parties communes notamment celles logées dans les parties privatives et accessibles par celles-ci tous travaux d'entretien, de réparation et de remplacement sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef. Il en est spécialement ainsi en ce qui concerne les installations de chauffage, gaines, canalisations etc.
- La construction de l'immeuble, objet du présent acte peut amener l'existence d'un état de chose entre les divers fonds privatifs qui le composent qui eut

constitué une servitude si ces fonds eussent appartenu à des propriétaires différents.

- Ces servitudes prendront naissance dès la vente d'une partie privative à un tiers ; elles trouvent leur origine dans la convention des parties ou la destination du père de famille propriétaire consacrée par les articles 692 et suivants du le Code civil.

- Il en est notamment ainsi :

- des vues qui pourraient exister d'Une partie privative sur l'autre ;
- des communautés de descentes d'eaux pluviales et résiduaires d'égouts, etc.

- du passage des canalisations et conduites de toute nature. (eau-gaz-électricité-téléphone-antenne etc.)
- et, de façon générale, de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes qui révèleront les plans ou leur exécution au fur et à mesure de la construction des bâtiments ou encore l'usage des lieux.

- \*Les propriétaires ou occupants devront donner accès par leurs locaux privatifs, sans pouvoir exiger une indemnité, pour toutes les réparations et les nettoyages des parties communes.

\*À moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au quinze septembre.

\*Si les propriétaires ou occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre une clef de leur appartement sous pli cacheté au syndic, de telle manière que l'on puisse y avoir accès si la chose est nécessaire.

**\*Les propriétaires ou occupants devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.**

~~Le règlement d'ordre intérieur fixe les limites de la jouissance des copropriétaires en règle les détails de la vie commune.~~

## **CHAPITRE II - Statut de l'immeuble**

### **Article 4**

L'immeuble comprend des parties privatives qui font l'objet d'une propriété privative et personnelle et des parties communes qui sont rattachées à titre d'accessoires inséparables et dans une proportion déterminée aux parties privatives.

### **Article 5**

- Les parties privatives comprennent les appartements, les studios, les zones commerciales et leurs caves, les emplacements de parking ;

Elles pourront être communément désignées par le terme « appartement », dans le présent règlement.

- Les parties communes sont divisées en dix-millièmes attribués aux parties privatives.

Ces parties privatives et communes sont déterminées dans l'acte dénommé « acte de base » reçu ~~ee jour~~, par Maitre Patrick PICARD, Notaire à Alleur-Ans, et opérant la division juridique de l'immeuble sis à Liège (Anciennement Rocourt) à l'angle des Rue François Lefèvre et Clos Reine Astrid.

- Le présent Règlement général de copropriété est destiné à être annexé à cet acte de base pour faire corps avec lui.

## **Article 6**

Les parties communes sont divisées en quotités attribuées aux locaux suivant un mode de répartition forfaitaire et immuable, **sauf décision d'assemblée générale à la majorité légale.**

Cette répartition sera acceptée irrévocablement par tous comme définitive quelles que soient les modifications apportées aux parties privatives par amélioration, embellissements ou autrement, **sauf décision d'assemblée générale.**

Les parties communes ne pourront jamais, vu leur indivisibilité et destination faire l'objet d'un partagé ou d'une licitation, **sauf dans les cas fixés par la loi toutefois le cas de sinistre total de l'immeuble, ainsi qu'il est expliqué ci-après dans la section : «ASSURANCES» ou l'application de l'article 577-12 du Code civil : l'association des copropriétaires est dissoute dès le moment où cesse l'état d'indivision, pour quelque cause que ce soit. La destruction, même totale, de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâties n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association. L'assemblée générale des copropriétaires ne peut dissoudre l'association qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision est constatée par acte authentique. Le Juge prononce la dissolution de l'association des copropriétaires, à la demande de tout intéressé pouvant faire état d'un juste motif.**

**Les choses communes de l'immeuble comportent notamment :**

- le terrain dans toute sa superficie ;
- les murs de clôture et de refend, l'armature en béton de l'immeuble comprenant poteaux, poutres, hourdis, chapes sur hourdis, toitures y compris les toitures des

~~garages, les ornements extérieurs des façades, fenêtres, balustrades, appuis de fenêtre (à l'exclusion des volets et persiennes) et cheminées, les canalisations et conduites de toute nature (eau gaz électricité tout à l'égout) sauf les parties de ces canalisations et conduites se trouvant à l'intérieur des appartements, des caves et des garages, si des canalisations et conduites servent à l'usage exclusif et particulier de ces locaux.~~

~~D'une manière générale, 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.~~

~~Il est fait remarquer cependant que l'architecte et l'ingénieur en béton auront le droit de modifier, si nécessaire pour la construction, les dimensions des poutres colonnes, linteaux.~~

~~De même, est chose commune la zone de cour et jardin et l'espace réservé.~~

## **Article 7**

- Les choses communes ne pourront pas être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les appartements et leur cave, avec les garages dont elles sont l'accessoires et pour les quotités attribuées à chacun de ces éléments.
  - L'hypothèque et tout droit réel sur le local privatif grève 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-à

- ~~de~~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.
- Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut de droit réel de la partie privative.
- Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières
- 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 8**

Chaque propriété privative comportera les parties constitutives du local privatif à l'exclusion des parties communes et notamment le plancher ou la parquet ou autre revêtement, les cloisons intérieures avec leurs portes, les mitoyennetés des cloisons séparant entre eux les appartements caves et garages, les fenêtres sur rue ou sur jardin, les portes palières, toutes les canalisations intérieures des appartements à partir des compteurs divisionnaires ainsi que des caves et garages, les installations sanitaires particulières, les parties vitrées des portes et des fenêtres, le plafonnage et la décoration intérieure, en résumé tout ce qui se trouve à l'intérieur des appartements ainsi que des caves et des garages et qui est à l'usage exclusif de leur propriétaires ou occupants ou même ce qui se trouve à l'extérieur de ces locaux, mais servant à l'usage exclusif desdits locaux.

(Exemple : compteurs particuliers et canalisations particulières des eaux, gaz, électricité, téléphone etc.).

## **Article 50** **8**

- Les caves ne pourront être vendues qu'à des propriétaires d'appartements de l'immeuble ;
- Elles ne pourront être louées qu'à des occupants de l'immeuble propriétaires ou locataires.
- Les propriétaires peuvent échanger entre eux leurs caves et les aliéner entre eux.



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

Il est permis de réunir deux ou plusieurs caves en un seul local en abattant la cloison qui les sépare, mais seulement sous la surveillance et moyennant l'accord de l'architecte de l'immeuble.



- \* **Depuis les statuts initiaux,** la loi du 18 juin 2018 dispose en son article 3.88 §1 2° g, que la réunion totale ou partielle de deux ou de plusieurs lots nécessite une décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à la majorité des quatre-/cinquièmes, les modifications des quotités y afférentes devant être décidée à la même majorité.

IL y a un problème avec une décision d'AG prise le 18.9.2017 concernant la scission du rez arrière (? car il a été supprimé) et le rez B : Mme HAUBRECHYS indague

## **Article 17** 9 : Destination des locaux

a mis en forme : Non Surlignage

- Les appartements des étages sont en principe destinés à l'habitation résidentielle.
- Ils pourront toutefois également servir à l'exercice d'une profession libérale.

## **Article 20**

- Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, insalubres ou incommodes
- Si l'exercice d'une profession exigeait semblable dépôt une autorisation spéciale pourra être délivrée par le conseil de gérance l'assemblée générale après accord des autorités administratives.
- Les occupants devront veiller à ce que, dans les caves il ne soit déposé aucune matière en denrée en état de décomposition.
- Il est interdit de posséder des bonbonnes à gaz dans les appartements

## **Article 9** **10**

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

Dans ce cadre, l'AG du 4.8.1983 a décidé que quand les terrasses arrières étaient nettoyées, il fallait éviter que l'eau coule sur les terrasses inférieures et il fallait le faire avant 10 h

- Chacun peut modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure de ses locaux mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires avec l'autorisation préalable et sous la surveillance de « l'architecte de l'immeuble ».
- Il est interdit aux propriétaires de faire même à l'intérieur de leurs locaux privés aucune modification aux choses communes qui puisse compromettre la solidité et la stabilité de l'immeuble, sauf à se conformer à l'article suivant 12.

### **Article 13-11**

-  - Chaque propriétaire pourra être autorisé, par l'architecte de l'immeuble après décision d'assemblée générale préalable, à pratiquer dans les murs communs limitrophes des ouvertures pour faire communiquer les appartements dont il sera propriétaire avec les maisons ou appartements contigus, à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble.
- L'architecte de l'immeuble pourra subordonner cette autorisation à des conditions particulières.
- La même autorisation pourra être donnée à des locataires, si leurs propriétaires respectifs y donnent leur adhésion.

### **Article 10-12 : Travaux et réparations aux parties communes**

-  — Les travaux de modifications aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à majorité des trois quarts des voix et sous la surveillance d'un architecte choisi par l'assemblée à la majorité simple.

- Si les honoraires dus à ce dernier sont à la charge de propriétaire(s), la majorité devra être de quatre/cinquièmes des voix.
- Cet article sera également d'application pour ce qui concerne la décoration et l'éclairage de la porte d'entrée donnant sur les parties communes et, d'une façon générale, toutes les parties d'un bien privatif visible de l'extérieur et cela, même en ce qui concerne la peinture. Dans ce cas, il faudra respecter l'article 577-7 §1-1° e) du Code civil : l'assemblée générale décide à la majorité des trois quarts des voix 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.
- 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.

### 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 autorisé à exécuter à ses frais des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes.

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

#### Exceptions

1. les travaux imposés par la loi et les travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés ;
2. les travaux qui peuvent être décidés par le syndic seul, à savoir les actes conservatoires et tous les actes d'administration provisoire ;
3. les travaux visés par l'article 577-2 §10 du Code civil (depuis la refonte du Code civil, cet article est devenu l'article 3.82 du Code civil) : cet article dispose que :

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

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

compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes.

À cet effet, le copropriétaire individuel ou l'opérateur envoie au moins deux mois avant le début des travaux à tous les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, à ce dernier, par envoi recommandé mentionnant l'adresse de l'expéditeur, une description des travaux envisagés et un justificatif de l'optimalisation de l'infrastructure envisagée. Les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires, peuvent décider d'effectuer eux-mêmes les travaux d'optimalisation 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 optimalisation 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.



Telles que les conduites d'eau ou de gaz, tuyauteries extérieures, gouttières 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 11 13**

~~Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées (dans ce cas, il faudra respecter l'article 577-7 §1 1° e) du Code civil) ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois quarts des voix.~~



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.

 AÀ ce titre :

\* \* L'AGassemblée générale du 29.7 juillet 1993 a autorisé Mme STEEGEN ( IL FAUDRAIT PLUTÔT POUVOIR IDENTIFIER LE BIEN QUE LA PERSONNE ) au propriétaire du lot C04 à placer une petite toiture sur sa terrasse arrière, un store en façade avant et une séparation de terrasse en façade avant

a mis en forme : Avec puces + Niveau : 1 + Alignement : 0 cm + Retrait : 0,63 cm

\* \* L'AGassemblée générale du 11.8. août 1994 a autorisé le placement de volets extérieurs en façade avant et/ou arrière, de couleur blanche

\* \* L'AGassemblée générale du 9.8. août 1995 a autorisé le Crédit Communalpropriétaire du rez B (IL FAUDRAIT PLUTÔT POUVOIR IDENTIFIER LE BIEN QUE LA PERSONNE ) à placer un climatiseur à condition que le bruit résultant de son fonctionnement ne dépasse pas la limite fixée par les normes NR4 et que le climatiseur ne fonctionne que la journée et uniquement en semaine

\* \* L'AGassemblée générale du 20.9. septembre 2011 a rappelé qu'il fallait veiller à uniformité des plaquettes de boîtes-aux-lettres

\* \* l'AG-L'assemblée générale de 2006 a autorisé Mr du lotCHARLIER, propriétaire du rez-de-chaussée B – Rez-de-chaussée arrière, ne formant qu'un seul lot, à placer 2 compresseurs de climatiseurs sur la petite toiture du rez à condition qu'il y ait des coffrets esthétiques et anti-bruit et qu'il y ait une minuterie pour couper automatiquement le système en -fin de journée-, à la fermeture des bureaux et durant les WE, et toutes les heures quand la climatisation est rebranchée en dehors des heures normales de bureau

 Article 14

a mis en forme : Surlignage

a mis en forme : Surlignage

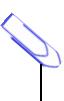
Chaque copropriétaire décide seul des travaux qu'il effectue à ses parties privatives sous réserve et dans les limites exposées dans le règlement général de copropriété.

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.

← **a mis en forme** : Ajouter de l'espace entre les paragraphes de même style

## Article 12-15

- Les propriétaires ou occupants pourront établir des volets ou persiennes, ils devront être de modèle agréé par l'assemblée générale.
- Les propriétaires ou occupants pourront établir les postes privés de téléphone sans fil ou de télévision et en user suivant les règlements de police.
- Si le promoteur décide de raccorder l'immeuble à la télédistribution, la participation aux frais de cette installation sera obligatoire pour chaque copropriétaire.
- Cette participation sera supportée à parts égales pour chaque appartement à l'exclusion des seuls propriétaires d'emplacement de garage.
- Le téléphone peut être installé dans les appartements aux frais, risques et périls des propriétaires ou occupants respectifs.
- Les fils et accès ne pourront toutefois pas emprunter la façade de l'immeuble.



## **CHAPITRE III – Ordre à l'intérieur de la résidence**

a mis en forme : Surlignage

### **SECTION I – ENTRETIEN**

a mis en forme : Non Surlignage

#### **Article 1**

- Il pourra être arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et leurs ayants droits et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale aux conditions légales de quorum et de vote. Les modifications devront figurer à leur date aux procès-verbaux des assemblées générales et être en outre insérées dans un livre spécial dénommé « Livre de Gérance » tenu par le syndic et qui contiendra d'un même contexte, le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications.
- Les procès-verbaux de la copropriété devront être communiqués à tous les intéressés, copropriétaires, occupants, locataires, usufruitiers et ayants droits, à leur demande.

#### **Article 2**

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

## **Article 3** **16**

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

## **Article 4** **17**

- Le syndic devra faire ramoner les conduites des cheminées de l'installation du chauffage toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an ;
- De même les occupants devront faire ramoner les cheminées dépendant des locaux qu'ils occupent, s'il y en a, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an pour celles dont ils font usage.
- Ils devront en justifier au syndic.

## **SECTION II – ASPECT**

a mis en forme : Surlignage  
a mis en forme : Non Surlignage

## **Article 5** **18**

- Les copropriétaires et leurs occupants ne pourront mettre aux façades et fenêtres ni enseigne, ni réclame, garde-manger, linges ou autres objets sauf les placards annonçant la mise en vente ou en location des locaux, qui seront agréés par l'assemblée générale, et sauf ce qui sera dit sous la section G– 5 ci-après.

- Il est interdit de jeter ou de secouer des balcons et fenêtres, les nappes, couvertures, carpettes, etc.....
- Il est interdit de laisser des sacs poubelles en façades
- Des rideaux seront placés aux fenêtres des façades, à rue.
- Ils seront de teinte blanche, flous, de toute la largeur et la hauteur des fenêtres.

- Il est interdit de déposer des choses en dessous de l'escalier

### **SECTION III – C. ORDRE INTÉRIEUR**

a mis en forme : Surlignage  
a mis en forme : Non Surlignage

#### **Article 6** **19**

Les propriétaires ou leurs représentants ne pourront scier, fendre et casser du bois que dans les caves.

#### **Article 7** **20**

- Les garages peuvent être occupés par leurs propriétaires ou donné en location.
- Sauf autorisation de l'assemblée générale, les occupants des garages ne peuvent :

1) Affecter leurs garages à aucune des destinations autres que celles prévues au présent règlement,

2) Faire sur aucune partie visible de l'extérieur, aucune publicité quelconque (seule est autorisée l'apposition des placards annonçant la mise en location ou vente des garages)

**3) Procéder dans leur garage à aucune exposition en vente publique de véhicules.**

– Les occupants doivent :

**1) S'interdire l'usage d'appareils avertisseurs sonores, le ronflement des moteurs, l'échappement libre, la combustion anormale d'huile et d'essence, l'évacuation de toutes matières huileuses dans les canalisations d'égouts.**

**2) Maintenir tous dégagements et accès libres et n'y point abandonner leurs voitures ;**

**3) D'une façon générale, éviter tout trouble pour les autres occupants des garages et se conformer en tous points au règlement de police intérieur qui sera édicté par la gestion à cette fin.**

## **Article 8** **21**

- Les parties communes notamment les entrées, les halls d'entrée, les halls intérieurs, **les paliers, les caves communes, les escaliers et dégagements devront être maintenus libres en tout temps ; en conséquence, il ne pourra jamais y être déposé ou accroché quoi que ce soit.**

- Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos et voitures d'enfants.

- Les tapis ne pourront être secoués et battus qu'aux endroits et heures qui seront indiqués par l'assemblée générale statuant à la majorité **légale** des voix.

- Les toitures des parties communes restent inaccessibles sauf en cas de réparations, d'entretien, ou d'usage des poulies de déménagements.

## **Article 9—22**

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

## **Article 10—23**

- Les copropriétaires de même que leurs locataires ou occupants ne pourront avoir des animaux domestiques et oiseaux qu'à titre de tolérance, si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble par bruit, odeur ou autrement, l'assemblée générale pourrait donner à la majorité simple absolue des voix de retirer la tolérance pour l'animal cause du trouble.
- Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra le soumettre au paiement de dommages et intérêts et le montant sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée à prendre à la majorité absolue des voix de prendre les mesures adéquates
- Le syndic a pouvoir pour décider d'aller en justice, pour postuler la condamnation du propriétaire de l'animal à faire partir de la résidence, ledit animal sous peine d'une astreinte judiciaire à ne pas exécuter le jugement prononcé, lesdites astreintes allant dans le fonds de réserve
- Les dégâts, dégradations, nuisances que pourraient causer ces animaux seront à la charge exclusive de leur propriétaire étant entendu, 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.

- Il convient que chaque propriétaire d'animal veille à ce que ce- dernier ne pénètre dans les appartements voisins

- Il est interdit de laisser son chien uriner dans les caves

#### **SECTION IV – D. MORALITÉ TRANQUILLITÉ**

a mis en forme : Surlignage

a mis en forme : Non Surlignage

##### **Article 11-24**

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

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

- Ils ne peuvent faire ou laisser faire aucun bruit anormal, principalement entre 22 heures et 6 heures du matin (bruit provoqués par des animaux, de la musique et des chasses d'eau) l'emploi des instruments de musique et appareils de téléphonie sans fil ou de télévision est autorisée, mais les occupants qui les font fonctionner, sont tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommode les autres occupants de l'immeuble et cela quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

Dans ce cadre, il est interdit de faire tourner les machines à laver et à vaisselles après 22 heures, sinon une somme- de 25 € sera due

- S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ces

parasites ou les atténuer de telle manière qu'ils n'influent pas sur la bonne réception radiophonique ou télévisée.

- Aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble à l'exclusion de ceux qui actionnent les appareils de nettoyage par le vide, le cirage mécanique et ceux des appareils frigorifiques et de chauffages général ainsi que les moteurs actionnant les appareils de ménage, les appareils sanitaires-ménage et paramédicaux.

 - Les portes des rez-de-chaussée avant et arrière, et les portes donnant accès aux garages et aux caves doivent être fermées dès 21 heures

- Il ne faut pas laisser entrer des personnes inconnues dans la résidence

 - Il est interdit d'utiliser l'ascenseur dans le cadre du déménagement d'objets lourds et/ou encombrants pouvant endommager ladite cabine d'ascenseur

## Article 1225

~~— Les baux consentis par les propriétaires et les usufruitiers devront consentir l'engagement des locataires d'occuper bourgeoisement et honnêtement avec les soins du bon père de famille, le tout conformément aux prescriptions du présent règlement, dont ils reconnaissent avoir pris connaissance, sous peine de résiliation de leurs baux, après constatations régulières des faits, qui leur seraient reprochés.~~

 - Chaque appartement ne peut être occupé que par des personnes d'une seule famille, leurs hôtes et leurs domestiques.

 - Les baux consentis par les propriétaires de biens privatifs devront contenir une clause spéciale portant que tout acte du preneur, du sous-preneur ou cessionnaire de bail ou tout occupant, qui serait en opposition avec les

dispositions des statuts et/ou les décisions de l'assemblée générale et/ou du règlement d'ordre intérieur, entraînera, sans préjudice à tous dommages et intérêts, la déchéance judiciaire possible du bénéfice du bail aux torts du titulaire, et à l'expulsion de celui-ci : le syndic avertira le bailleur et le preneur, le sous-preneur ou cessionnaire de bail ou tout occupant, du ou des actes commis par le preneur, le sous-preneur ou cessionnaire de bail ou tout occupant, en violation des statuts et/ou décisions de l'assemblée générale et/ou du règlement d'ordre intérieur, étant entendu que l'absence de modification de comportement du preneur, du sous-preneur ou cessionnaire de bail ou tout occupant, et l'absence de réaction du bailleur pour qu'il soit mis fin à ce comportement du preneur, du sous-preneur ou cessionnaire de bail ou tout occupant, entraînera l'intentement par le syndic, outre d'une action contre le locataire, du sous-preneur ou cessionnaire de bail ou tout occupant, d'une action contre le bailleur pour le faire condamner sous astreinte, à ne pas s'exécuter, à diligenter une procédure en résiliation de bail contre le locataire, du sous-preneur ou cessionnaire de bail ou tout occupant, et à ses torts.

- Les baux devront contenir également la déclaration, par les locataires, qu'ils réunissent les conditions de moralité requises et qu'ils se soumettent, sous la sanction précitée.
- Les propriétaires - bailleurs auront l'obligation d'aviser préalablement le syndic, de la date d'entrée du départ de leurs locataires.
- Les bailleurs seront tenus responsables du paiement de toutes sommes quelconques, en ce compris dommages et intérêts, qui pourraient être dues à l'association des copropriétaires par leurs locataires, tout visiteur des bailleurs ou des locataires, tout membre de personnel au service des bailleurs ou des locataires.
- Tous pouvoirs sont ici donnés au syndic, pour mettre, le cas échéant, cette clause à exécution, de plein droit, sans devoir obtenir une autorisation préalable de l'assemblée générale.

## **Article 21-26**

- En cas de location, le preneur devra faire assurer les locaux qui lui sont donnés en location et les objets mobiliers qui s'y trouvent déposés, contre les risques d'incendie, les dégâts des eaux et les recours que les voisins pourraient exercer contre lui pour dommages causés en leurs biens.
- Ces assurances devront être contractées auprès d'une compagnie notoirement solvable.
- 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 et redevances annuels de ces assurances seront exclusivement à charge des locataires.
- Le locataire renonce dès à présent, tant pour son compte que pour celui de ses ayants-droits et notamment ses sous-locataires et/ou occupants éventuels, à tout recours qu'il pourrait exercer contre son bailleur et les autres copropriétaires ~~et notamment du chef des articles 1386 et 1721 du Code civil~~ pour tous dommages qui seraient provoqués à ses propres biens et/ou à ceux d'autrui et qui se trouveraient dans les locaux qu'il occupe.
- Le locataire informera sa ou ses compagnies d'assurances de cette renonciation en leur enjoignant d'en donner expressément acte au bailleur.

## **Article 13-27**

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

#### **Article 14 : E. Chauffage central**

- L'immeuble est chauffé par une chaufferie.
- ~~Les frais d'entretien, de réparation et éventuellement de renouvellement de la chaudière et de tous les appareils communs de même que la consommation en combustibles et énergie seront répartis entre chaque local privatif à l'exclusion des garages.~~
- Chaque local privatif étant pourvu d'un compteur de chaleur, la répartition de la consommation en combustible et énergie, se fera dans ce cas comme suit :
  - a) ~~vingt pour cent de ces dépenses sont répartis entre les copropriétaires comme les autres charges communes suivant le nombre de quotités possédé par chacun d'eux ;~~
  - b) ~~quatre vingt pour cent suivant l'index des compteurs de chaleur.~~
- Les propriétaires des garages ne participent pas en tant que tels aux dépenses afférentes au chauffage central.

#### **Article 15 : Service d'eau chaude**

- Il existe dans les locaux privatifs des compteurs d'eau chaude, l'index de ces compteurs sera seul pris en considération pour calculer le coût de la dépense.
- Le relevé des compteurs de chauffage et d'eau chaude sera fait à la requête du syndic à sa meilleure convenance, par une firme spécialisée et aux frais des copropriétaires.
- L'assemblée générale peut à tout moment, décider à la simple majorité des voix, le placement ou la suppression de compteurs spéciaux pour tous les services

~~généraux, ainsi que tout mode de répartition des dépenses afférentes à ces services (gaz - électricité - eau) autre que celui ci-avant prévu.~~

~~— Une modification quant à la répartition des frais de chauffage ne pourra être décidée qu'à la majorité des trois quarts des voix.~~

## **F. SERVICE DES EAUX**

### **Article 16**

- ~~1. Les abonnements du service des eaux, tant pour les parties privatives de la bâtie que pour les parties communes, sont souscrits en commun par les propriétaires.~~
- ~~2. Le syndic souscrit ou renouvelle les demandes d'abonnement au nom des copropriétaires.~~
- ~~3. Tous les avis de paiement seront envoyés au syndic, sauf le cas échéant ceux relatifs à des parties privatives alimentées par des compteurs distincts appartenant au service des eaux.~~
- ~~4. Chaque année, au mois de décembre, le syndic fera parvenir au service des eaux la liste des parties privatives qui auraient été vendues ou cédées au cours de l'année en mentionnant l'identité et l'adresse des nouveaux propriétaires de celles-ci.~~
- ~~5. Les premières demandes d'abonnement peuvent être souscrites par les constructeurs de l'immeuble, au nom des futurs copropriétaires.~~

## **SECTION V G. DESTINATION DES LOCAUX – ENSEIGNE – BOITES AUX LETTRES ET PLAQUETTES**

a mis en forme : Surlignage

### **Article 17:**

Les appartements des étages sont en principe destinés à l'habitation résidentielle.

Il pourront toutefois également servir à l'exercice d'une profession libérale.

### **Article 18 – 28**

- Il est interdit, sauf autorisation de l'assemblée générale de faire de la publicité sur l'immeuble, aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres ni dans les escaliers, vestibules et passages.
- Il sera permis d'apposer sur la porte particulière de l'appartement une plaque indiquant le nom et la profession de l'occupant de l'appartement.
- À la porte d'entrée de l'immeuble, il sera permis d'établir une plaque de modèle conforme à ce qui sera décidé par l'assemblée ; cette plaque pourra indiquer le nom et la profession de l'occupant, les jours et heures et le numéro de l'appartement.
- Des enseignes pourront être apposées sur la façade des rez-de-chaussée commerciaux, mais leur modèle devra être approuvé par l'assemblée générale.

### **Article 19 – 29**

- Dans l'endroit réservé aux boîtes aux lettres, chacun disposera d'une boîte aux lettres.

- Sur cette boîte aux lettres pourront figurer le nom et la profession de son titulaire, où se trouve l'appartement qu'il habite, ces inscriptions seront d'un modèle conforme admis par l'assemblée.

## Article 20

- Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, insalubres ou incommodes
- Si l'exercice d'une profession exigeait semblable dépôt une autorisation spéciale pourra être délivrée par l'assemblée générale après accord des autorités administratives.
- Les occupants devront veiller à ce que, dans les caves il ne soit déposé aucune matière en denrée en état de décomposition.

## H. GÉRANCE

### Article 22

- Dans un immeuble disposant de moins de vingt lots sans tenir compte des caves, garages et parking, le conseil de copropriété est facultatif.
- L'assemblée générale peut décider à la majorité des trois quarts des voix de la création et de la composition d'un Conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions sans préjudice de celles du commissaire aux comptes.
- À cet effet, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.

- ~~Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété peut recevoir toute autre mission ou délégations sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois/quarts des voix. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an.~~
- ~~Le Conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstanciel sur l'exercice de sa mission.~~
- ~~Les membres du conseil de copropriété sont élus à la majorité absolue des voix.~~
- ~~Il y a incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du Conseil de copropriété.~~
- ~~Le Conseil de copropriété délibérera valablement si deux au moins de ses membres sont présents ; les décisions sont prises à la majorité des voix.~~
- ~~En cas de partage, la voix du Président de la réunion est prépondérante.~~
- ~~Il est dressé procès verbal des décisions prises ; ce procès verbal sera signé par les membres présents à la réunion.~~

## Article 23

### Art. 577-8 du Code civil

§1 — ~~Lorsqu'il n'est pas désigné par le règlement de copropriété, le syndic est nommé par la première assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge<sup>Juge</sup>, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt.~~

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

~~S'il a été désigné dans le règlement de copropriété, son mandat expire de plein droit lors de la première assemblée générale.~~

~~Le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité.~~

~~Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.~~

~~§2— Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché, dans les huit jours à dater de la prise de cours de sa mission, de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.~~

~~L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale, son siège social ainsi que son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.~~

~~L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.~~

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

~~§3— Lorsque la signification ne peut être faite conformément à l'article 35 du Code judiciaire, elle se fait conformément à l'article 38 du même Code.~~

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

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

~~1°...~~

~~2°...~~

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

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

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

~~6° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. Sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile, ou à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires~~

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

~~8° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou~~

~~observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble~~

~~9° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété~~

~~10° de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ;~~

~~11° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale~~

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

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

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

~~15° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint~~

~~jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital~~

~~16° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au Notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques conformément à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires~~

~~17° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, §5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires~~

~~18° de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets~~

- ~~Le syndic est seul responsable de sa gestion ; il ne peut déléguer ses pouvoirs sans accord de l'assemblée générale et seulement pour une durée ou à des fins déterminées ;~~
- ~~L'assemblée peut toujours révoquer le syndic. Elle peut même, si elle le juge Juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins indéterminées.~~
- ~~En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge Juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire. Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.~~
- ~~Il y a incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du Conseil de copropriété.~~
- ~~L'assemblée générale peut mettre fin à son mandat, pour faute ou négligence lui signalée par le Conseil de copropriété~~
- ~~Si l'Association des copropriétaires révoque le syndic ou résilie le contrat avant son terme sans pouvoir justifier d'un motif grave, elle sera redevable au syndic de la moitié des honoraires calculés jusqu'au terme du contrat mais sans qu'il puisse dépasser les honoraires dus pour une année entière. Cette indemnité est payable au syndic dans les 15 jours de la décision de révocation ou de résiliation.~~
- ~~Le montant des appointements est à charge de chaque propriétaire, proportionnellement à sa part dans la copropriété de la Résidence.~~
- ~~Le syndic a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement du chauffage, de fixer éventuellement les travaux de réparations urgentes de son propre chef et ceux qui seront ordonnés par l'assemblée.~~

~~Il a pour mission aussi de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses dans les proportions indiquées par le règlement, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.~~

#### Article 24

~~Le syndic veillera au bon entretien général de l'immeuble, toitures, égouts, canalisations.~~

#### Article 25

- ~~Sauf ce qui est dit au second tiret, le syndic instruit des contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques, il fera rapport à l'assemblée qui décidera des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.~~
- ~~Le syndic a tout pouvoir de décider seul d'aller en justice quand il constate la violation de décisions d'assemblée générale et des statuts, et pour récupérer les sommes réclamées et non payées.~~

#### Article 26

- ~~Le syndic présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale.~~
- ~~Il présente à chaque propriétaire son compte particulier aux dates fixées par l'assemblée générale.~~
- ~~Une provision sera versée au syndic par les copropriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes.~~
- ~~Le montant de cette provision sera fixé par l'assemblée générale.~~

## **Article 27**

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

## **Article 13**

- Chaque propriétaire pourra être autorisé, par l'architecte de l'immeuble à pratiquer dans les murs limitrophes des ouvertures pour faire communiquer les appartements dont il sera propriétaire avec les maisons ou appartements contigus, à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble.
- L'architecte de l'immeuble pourra subordonner cette autorisation à des conditions particulières.
- La même autorisation pourra être donnée à des locataires, si leurs propriétaires respectifs y donnent leur adhésion.

## **CHAPITRE III - Service et administration de l'immeuble (assemblée générale)**

### **Article 14**

L'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit d'intérêts communs, voire exceptionnellement privatifs : dans ce cas, il faut respecter l'article 577-7 §1-1° e) du Code civil.

## Article 15

- L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents ou dûment convoqués.
- L'assemblée oblige par ses délibérations et décisions tous les copropriétaires sur les points se trouvant à l'ordre du jour qu'ils aient été présents, représentés ou non.

## Articles 16 et 17

- L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année dans l'agglomération liégeoise, aux jour, heure et lieu indiqués par le syndic dans la quinzaine entre le 15 septembre et le 30 septembre
- En dehors de cette réunion obligatoire,
- L'assemblée est :
  - Convoquée par le syndic chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété ;
  - Convoquée par le syndic sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaire qui possèdent au moins un cinquième des parts dans les parties communes. Cette requête est adressée au syndic par lettre recommandée à La Poste et celui-ci adresse la convocation aux copropriétaires dans les trente jours de la réception de la requête. Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des copropriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.
  - De plus, tout copropriétaire peut demander au Juge de Paix du lieu de situation de la résidence 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.~~

- La convocation indique le lieu, le jour et l'heure auxquelles aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion. Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, du conseil de copropriété ou des associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.
- La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.
- La convocation est effectuée par lettre recommandée à La Poste, à moins que les destinataires n'aient acceptés, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières. En effet, chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires doit informer sans délai le syndic de ses changements d'adresse car à défaut les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières
- Sauf dans les cas d'urgence, la convocation est communiquée quinze jours au moins avant la date de l'assemblée, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long.
- À tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété s'il en existe un, peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de

~~cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire ou extraordinaire suivante.~~

- ~~Les frais administratifs afférents à la convocation sont à charge de l'association des copropriétaires.~~

### **Article 17**

### **Article 18**

- ~~L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque.~~
- ~~Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.~~
- ~~Les délibérations ne peuvent porter que sur les points figurant à l'ordre du jour (sauf si tous les copropriétaires sont présents et d'accord) ; cependant, il est loisible aux membres de l'assemblée de discuter au sujet de toutes autres questions, mais il ne pourra être pris en suite de ces discussions, aucune délibération ayant force obligatoire.~~

### **Article 19**

- ~~L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre des quotités possédées par chacun d'eux.~~
- ~~Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à ses quoties parts dans les parties communes.~~
- ~~Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non.~~

- La procuration désigne nommément le mandataire.
- La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.
- Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont dispose les autres propriétaires présents ou représentés.
- Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote, si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas dix pourcent du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.
- Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée générale.
- Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.
- Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations.
- En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage, d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire.

— Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peut participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier.

— Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celle-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire. En cas de discussion entre un copropriétaire et son mandataire sur la portée du mandat, le droit de vote restera suspendu jusqu'à décision définitive.

## **Article 20**

Chaque assemblée désigne à la majorité absolue des voix (50 % + 1 voix), un président, deux assesseurs et un secrétaire..

## **Article 21**

— Le bureau de l'assemblée générale est composé du président, des deux assesseurs et du secrétaire

— Le syndic ne peut être ni président, ni secrétaire, ni assesseur : il rédige seulement les procès verbaux d'assemblées générales.

## **Article 22**

Il est tenu une feuille ou une liste de présence qui est certifiée exacte par le président de la réunion, les assesseurs et le secrétaire est signé par les copropriétaires qui désirent assister à l'assemblée.

## **Article 23**

— Les délibérations sont prises à la majorité absolue des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, c'est à dire à 50 % des voix plus une, sauf si la loi exige une majorité qualifiée ou l'unanimité.

— L'assemblée générale décide :

1° à la majorité des trois quarts des voix :

- a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes ;
- b) De tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic ;
- c) Dans toute copropriété de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2 du code civil.

À cet effet, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.

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

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

- ~~d) Du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, §4, 4 du code civil ;~~
- ~~e) 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.~~

2° À la majorité des quatre cinquième des voix :

- ~~a) De toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;~~
- ~~b) De la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;~~
- ~~c) De la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;~~
- ~~d) De toute acquisition des biens immobiliers destinés à devenir communs ;~~
- ~~e) De tous actes de disposition de biens immobiliers communs.~~
- ~~f) De la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4 du code civil ;~~

- g) Sans préjudice de l'article 577-3, alinéa 4 du code civil, de la création d'associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, celles-ci pouvant uniquement préparer les décisions relatives aux parties communes particulières indiquées dans la décision. Ces propositions de décisions doivent être ratifiées lors de l'assemblée générale suivante.
- Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble.
- Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, 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 peut être décidée par l'assemblée générale à la même majorité.
- L'assemblée générale désigne annuellement à la majorité absolue un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété.
- L'association des copropriétaires est dissoute dès le moment où cesse l'état d'indivision, pour quelque cause que ce soit.
- La destruction, même totale, de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâties n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association.

~~L'assemblée générale des copropriétaires ne peut dissoudre l'association qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision est constatée par acte authentique.~~

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

~~L'association des copropriétaires est, après sa dissolution, réputée subsister pour sa liquidation.~~

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

~~Pour autant qu'il n'en soit pas disposé autrement dans les statuts ou dans une convention, l'assemblée générale des copropriétaires détermine le mode de liquidation et désigne un ou plusieurs liquidateurs.~~

~~Si l'assemblée générale reste en défaut de procéder à ces désignations, le syndic est chargé de liquider l'association.~~

~~Les articles 186 à 188, 190 à 195, §1er, et 57 du Code des sociétés sont applicables à la liquidation de l'association des copropriétaires.~~

~~La clôture de la liquidation est constatée par acte notarié transcrit à la conservation des hypothèques.~~

~~Cet acte contient :~~

~~1° l'endroit désigné par l'assemblée générale, où les livres et documents de l'association des copropriétaires seront conservés pendant cinq ans au moins ;~~

~~2° les mesures prises en vue de la consignation des sommes et valeurs, revenant aux créanciers ou aux copropriétaires et dont la remise n'a pu leur être faite.~~

~~Toutes actions contre des copropriétaires, l'association des copropriétaires, le syndic et les liquidateurs se prescrivent par cinq ans, à compter de la transcription.~~

~~— Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic en dresse le procès verbal.~~

\*\*\*\*\*

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

\*\*\*\*\*

a mis en forme : Non Barré  
a mis en forme : Non Barré

~~Tout copropriétaire peut demander à Juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.~~

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

~~Toute décision de l'assemblée générale peut être directement opposées par ceux à qui elle est opposable. Elles sont opposables à toute personne titulaire d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété aux conditions suivantes :~~

~~En ce qui concerne les décisions adoptées avant la concession du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le concédant au moment de la concession de son droit, de l'existence du registre des décisions d'assemblée générale ou, à défaut, par la communication qui lui en est faite à l'initiative du syndic par lettre recommandée à La Poste ; le concédant est responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du concessionnaire du droit réel ou personnel, du dommage et du retard ou de l'absence de communication ;~~

~~En ce qui concerne les décisions adoptées postérieurement à la concession du droit personnel ou à la naissance du droit réel, par la communication qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par lettre recommandée à La Poste.~~

~~Cette communication ne doit pas être faite à ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale.~~

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

~~L'action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision.~~

~~Le Juge peut, avant dire droit et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.~~

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

## **Article 24**

~~Les copropriétaires disposent chacun d'autant de voix qu'ils ont de quotités (dix-millièmes).~~

## **Article 25**

~~Elle n'est valablement constituée que si tous copropriétaires sont présents ou dûment convoqués.~~

~~L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.~~

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

~~Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quel que soit le nombre des membres présents ou représentés et les quotas de copropriétés dont ils sont titulaires.~~

~~L'assemblée oblige, par ses délibérations tous les copropriétaires sur les points à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non.~~

## **Article 26**

~~Le syndic consigne les décisions d'assemblée générale ordinaire et extraordinaire ainsi que celles visées par le référendum écrit, dans les trente jours suivant l'assemblée générale, et transmet celle-ci, dans le même délai aux copropriétaires~~

~~et aux autres syndics. Si le copropriétaire n'a pas reçu le procès verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.~~

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

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

~~Le registre dans lequel sont consignées les décisions de l'assemblée générale est déposé au siège de l'association des copropriétaires. Il peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.~~

## **Article 26 BIS – Actions en justice**

- ~~— L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant.~~
- ~~— Nonobstant l'article 577-5, §3 du Code civil, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, 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. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit.~~
- ~~— 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.~~

- 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.
- 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.
- Tout copropriétaire peut demander au Juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale.
- Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.
- Tout copropriétaire peut également demander au juge 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.
- Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge 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.
- Dès qu'il a intenté l'une des actions visées ci-dessus, 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.

— Tout copropriétaire peut demander au ~~juge 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.

— Lorsqu'une minorité de copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi ou par les statuts, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au ~~juge Juge~~, afin que celui-ci substitute à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

— Par dérogation à l'article 577-2, §7 du Code civil, le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée 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 prétention est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, mis à charge de l'association des copropriétaires en application de l'article 1017, alinéa 4, du Code judiciaire.

— Par dérogation à l'article 577-2, §7 du Code civil, le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement infondée par le ~~juge Juge~~, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

- Si la demande est déclarée fondée en tout ou en partie, le copropriétaire défendeur participe aux honoraires et dépens mis à la charge de l'association des copropriétaires.
- 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~~ Juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre. L'action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision. Le Juge peut, avant de dire droit et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.

## **GÉRANCE**

### **Article 27**

- L'assemblée générale des copropriétaires nomme et révoque le syndic, choisi ou non parmi les copropriétaires.
- Le règlement de copropriété doit comprendre :
  - Le mode de nomination d'un syndic,
  - L'étendue de ses pouvoirs,
  - La durée de son mandat : la durée légale est de maximum trois ans et
  - Les modalités de renouvellement de celui-ci,
  - Les modalités du renoncement éventuel de son contrat

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

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

- Les obligations consécutives à la fin de sa mission.

#### **Article 28 : Commissaire aux comptes**

~~L'assemblée générale désigne annuellement à la majorité absolue des voix un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et compétences sont déterminées par le règlement de copropriété :~~

- Analyser les comptes annuels de la copropriété ainsi que toutes pièces comptables utiles et nécessaires pour ce faire, de manière à attester l'exactitude desdits comptes.
- Et de faire rapport lors de l'assemblée générale annuelle de la vérification des comptes établie par le syndic, en émettant un avis quant à l'exactitude de ces comptes.

## **Article 29**

- La mission du syndic est en principe rémunérée.
- Le montant de sa rémunération mensuelle sera fixé pour la première fois par le promoteur et ultérieurement par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix.

## **CHAPITRE IV - Répartition des charges et recettes communes**

### **Charges communes**

#### **Article 31**

La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section ne peut être modifiée que de l'accord des copropriétaires à la majorité des quatre cinquièmes des voix.



#### **Article 30 : A. Entretien et réparation**

- Chacun des copropriétaires contribuera proportionnellement à sa part dans les parts communes, telle qu'elle est fixée dans l'acte de base, ou le cas échéant à l'acte de vente, aux dépenses de conservation et d'entretien ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes.



- Il est toutefois expressément stipulé que le propriétaire de l'espace commercial B et de ses annexes telles qu'elles sont précisées dans son acte d'achat, ne contribuera aux charges communes relatives à l'ascenseur, à la consommation d'électricité et d'eau ainsi que l'entretien des parties communes qu'à concurrence d trois cent cinquante/dix millièmes eu égard au fait que cet espace commercial et ses annexes n'auront aucune communication directe avec le reste de la résidence (à l'exception de l'accès éventuel aux compteurs). Cette clause de limitation dans la contribution aux charges communes deviendra toutefois de plein droit caduque du jour où un passage ou accès quelconque serait créé entre cet espace commercial et une quelconque partie de la résidence. **(acte modificatif du 2 juin 1979)**.

- Après vérification dans l'acte d'acquisition de Mr CHARLIER, il s'avère qu'il est propriétaire de l'espace commercial B, soit 1245 quotités et de la cave en sous-sol B de 185 quotités

- Suite à la décision de 2017 qui a été rédigée de manière non claire :

- \* l'espace commercial B est divisible en 2 parties : le rez arrière et le rez avant

- On est au niveau des quotités ; donc, il faudra un rapport de géomètre pour déterminer les quotités à affecter à chaque espace et le propriétaire, à ce moment-là, devra payer le rapport et la modification de l'acte de base, découlant de la décision à adopter en AG pour fixer les nouvelles quotités de ces 2 entités

- La cave B, qui est sous-sol, pourra être «utilisée» par un des 2 lots, mais restera au niveau des quotités un bien isolé juridiquement, sauf si l'AG décide de l'englober juridiquement à l'un des 2 lots : dans ce cas, le rapport du géomètre devra être complété en ce sens avec affectation des quotités sur ce point

- \* au niveau des charges ( et non des quotités), Mr CHARLIER qui a 1.430 quotités ne paie des charges que sur « 350 » ; les changements envisageables , dont question ci-dessus ( sur les quotités ) , impacteront donc les 350 quotités de charges : il faudra recalculer, en fonction des modifications à intervenir, les charges qui devront être payées en fonction, sans que cela ne soit affecté par un éventuel passage puisque ce point est encore autre chose : en effet, actuellement, il n'y a pas de passage ou accès à la résidence ; et une division, comme telle, ne modifie pas cet état de fait : il faudrait qu'en plus de division, il y ait un passage créé

-

- Toute cette problématique vient du fait que les quotités servent habituellement de base aux charges, mais il peut en être autrement, et tel est le cas en espèce

-

— Il devra verser les provisions fixées par le syndic.

— Un fonds de réserve existe. L'assemblée générale fixe, si elle le juge nécessaire, les sommes à verser par les copropriétaires pour le dater ; il servira à payer les réparations éventuelles ; elle décide du placement de ce fonds en attendant qu'il soit utilisé.

— À défaut de paiement le syndic assignera le défaillant.

— Les sommes dues par le défaillant produiront de plein droit et sans mise en demeure, intérêt au taux de neuf pour cent l'an net d'impôts ; depuis l'exigibilité jusqu'au jour du paiement.

a mis en forme : Retrait : Gauche : 0,63 cm, Sans numérotation ni puces

- ~~Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires devront suppléer à sa carence et fournir les sommes nécessaires à la bonne marche des services communs.~~
- ~~Si le local privatif du défaillant est donné en location, le syndic a délégation pour toucher directement du locataire, le montant du loyer à concurrence des sommes dues à la communauté, le locataire ne pourra s'opposer à ce paiement et sera valablement libéré vis à vis de son bailleur des sommes versées au syndic.~~
- ~~Il serait inéquitable que le bailleur touche son loyer sans supporter les charges communes.~~

### **Article 31**

Le régime a un caractère forfaitaire.

### **Article 32**

Les frais occasionnés par les réparations et travaux effectués aux choses communes seront supportés par tous les copropriétaires suivant la quotité de chacun dans les parties communes, sauf dans le cas où le présent statut en déciderait autrement.

### **Article 33**

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories ; réparations urgentes, réparations nécessaires mais non urgentes, réparations et travaux non indispensables.

### **Article 34 : Réparations urgentes**

Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgente, telles que les conduites d'eau ou de gaz, tuyauteries extérieures, gouttières etc. le syndic a plein pouvoir pour les faire exécuter sans devoir en demander l'autorisation à l'assemblée générale ; s'il le demande, l'assemblée générale doit statuer à la majorité absolue des voix.

### **Article 35 : Réparations nécessaires mais non urgentes**

S'il s'agit d'actes d'administration simple, le syndic peut les décider seul ou l'assemblée générale à la majorité absolue des voix ; s'il s'agit d'actes dépassant l'administration simple, l'assemblée générale doit les décider à la majorité des trois quarts des voix.

### **Article 36 : Réparations et travaux non indispensables entraînant un agrément ou une amélioration**

Ces travaux et réparations ne pourront être décidés que moyennant une majorité des trois quarts des voix.

Ces travaux et réparations seront à charge de tous les copropriétaires.

### **Article 37**

Les propriétaires ou occupants devront donner accès par leurs locaux privatifs, sans pouvoir exiger une indemnité, pour toutes les réparations et les nettoyages des parties communes.

À moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au quinze septembre.

~~Si les propriétaires ou occupants s'absentent, ils devront obligatoirement remettre une clef de leur appartement sous pli cacheté au syndic, de telle manière que l'on puisse y avoir accès si la chose est nécessaire.~~

~~Les propriétaires ou occupants devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.~~

### **Article 28—34**

- Les charges d'entretien .et de réparations des choses communes dont il est question dans le statut de l'immeuble, les charges nées des besoins communs seront supportées par les copropriétaires dans la proportion de leurs parts dans les parties communes.

Telles sont les dépenses du chauffage, des ascenseurs, de l'électricité, et de l'eau, pour les choses communes, la consommation d'eau relevée au compteur commun, le salaire du syndic, les frais de bureau, les frais d'éclairage des parties communes et du ventilateur de la chaufferie, les frais d'entretien.

~~Le promoteur fera chauffer le bâtiment avant son achèvement aux frais des copropriétaires en vue de permettre à ceux-ci de s'installer dans les locaux sains et asséchés .( obsolète )~~

a mis en forme : Non Barré

~~Il s'agit de la première charge commune .( obsolète )~~

### **Article 29—35**

Le copropriétaire sera tenu de sa contribution dans les charges communes quelles qu'elles soient même si son appartement est inoccupé pour une raison quelconque.

## **Article 30** ~~**30-36**~~

Les consommations individuelles du gaz, de l'électricité, de l'eau sont payées par chaque propriétaire suivant les indications de son propre compteur particulier.

## **Article 31**

~~La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section ne peut être modifiée que de l'accord des copropriétaires à la majorité des quatre cinquièmes des voix.~~

## **Article 14** ~~**14-37**~~ : **E** - Chauffage central

- L'immeuble est chauffé par une chaufferie.
- Les frais d'entretien, de réparation et éventuellement de renouvellement de la chaudière et de tous les appareils communs de même que la consommation en combustibles et énergie seront répartis entre chaque local privatif à l'exclusion des garages.
- Chaque local privatif étant pourvu d'un compteur de chaleur, la répartition de la consommation en combustible et énergie, se fera dans ce cas comme suit :
  - a) ~~vingt~~Vingt pourcents de ces dépenses sont répartis entre les copropriétaires comme les autres charges communes suivant le nombre de quotités possédé par chacun d'eux ;
  - b) Quatre-vingt pourcents suivant l'index des compteurs de chaleur.

NB :

 1/ L'AG L'assemblée générale du 15.9. septembre 2014 a décidé en son point 9-  
g du placement de décompteurs à radio-fréquence

 2/ L'AG L'assemblée générale de 2006 a décidé qu'il fallait demander son  
autorisation avant de se désolidariser -du chauffage en place, soit un chauffage  
électrique

3/ L'AG L'assemblée générale du 19.9. septembre 2012 a autorisé l'installation  
d'un poèle poêle à pellets/pellets au 4<sup>ème</sup> étage dans l'appartement le lot de Mr  
DE DONABO4 à condition que l'assurance donne son accord- et que celui-ci ne  
soit pas subordonné à des suppléments de prime d'assurance. **IL FAUDRAIT QUE**  
**L'IDENTIFICATION DU BIEN NE SE FASSE PAS PAR L'IDENTIFICATION DU**  
**PROPRIETAIRE, MAIS DU BIEN**

- Les propriétaires des garages ne participent pas en tant que tels aux dépenses  
afférentes au chauffage central.

### **Article 15** **15 38** : Service d'eau chaude

- Il existe dans les locaux privatifs des compteurs d'eau chaude, l'index de ces  
compteurs sera seul pris en considération pour calculer le coût de la dépense.
- Le relevé des compteurs de chauffage et d'eau chaude sera fait à la requête du  
syndic à sa meilleure convenance, par une firme spécialisée et aux frais des  
copropriétaires.
- L'assemblée générale peut à tout moment, décider :

 \* à la simple majorité des 2/3deux/tiers des voix, le placement ou la suppression  
de compteurs spéciaux pour tous les services généraux,

 \* ainsi que tout mode de répartition des dépenses afférentes à ces services (gaz - électricité - eau) autre que celui ci-avant prévu., **à la majorité des quatre cinquièmes des voix**

- Une modification quant à la répartition des frais de chauffage ne pourra être décidée qu'à la majorité des trois quarts des voix.

## **Article 16-39 F. Service des eaux**

a mis en forme : Titre 6

1.Les abonnements du service des eaux, tant pour les parties privatives de la bâtie que pour les parties communes, sont souscrits en commun par les propriétaires.

2.Le syndic souscrit ou renouvelle les demandes d'abonnement au nom des copropriétaires.

3.Tous les avis de paiement seront envoyés au syndic, sauf le cas échéant ceux relatifs à des parties privatives alimentées par des compteurs distincts appartenant au service des eaux.

4.Chaque année, au mois de décembre, le syndic fera parvenir au service des eaux la liste des parties privatives qui auraient été vendues ou cédées au cours de l'année en mentionnant l'identité et l'adresse des nouveaux propriétaires de celles-ci.

~~5Les premières demandes d'abonnement peuvent être souscrites par les constructeurs de l'immeuble, au nom des futurs copropriétaires. ( obsolète)~~

## **Article 38-38-40**

- La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code civil) et de façon générale toutes les charges de l'immeuble se répartissent suivant la formule de

copropriété pour autant, bien entendu, qu'ils s'agissent de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, qu'il soit un tiers ou un copropriétaire.

- Une assurance devra être contractée pour couvrir la responsabilité civile de l'immeuble (Article 49-~~51~~).

#### **Article 39-~~39~~41**

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

#### **B. RECETTES**

#### **Article 40-~~40~~42**

Dans le cas où des recettes communes seraient affectées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire, dans la proportion de sa part dans les parties communes.

### **CHAPITRE V - Assurance et reconstruction**

#### **A. IMMEUBLE**

#### **Article 41-~~41~~43**

- L'assurance, tant des choses privatives, à l'exclusion des meubles, que des choses communes, sera faite, par les soins du syndic après décision d'assemblée générale, et ce contre l'incendie, les explosions, la foudre, les dégâts d'électricité, les chutes d'avions, détériorations par véhicules, les dégâts de

**tempête, le bris de vitrage, les dégâts des eaux, le recours éventuel des tiers et la perte des loyers, le tout aux conditions et pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale.**

Toutefois, en vue de diminuer les possibilités de contestations, ainsi que de réduire les charges réciproques d'assurances, les copropriétaires conviennent de renoncer formellement entre eux à leurs droits éventuels à l'exercice d'un recours pour communication d'incendie, né dans une partie quelconque de l'immeuble ou dans les biens qui s'y trouvent.

Les copropriétaires 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.

- L'assurance contractée contre les risques d'incendie prévoira l'assurance gratuite du bâtiment jusqu'à la date de son achèvement.
- Le syndic devra faire à cet effet, toutes les diligences nécessaires.
- Il acquittera les primes comme charges communes remboursables dans les proportions des droits de chacun dans la copropriété.
- Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours quand il leur sera demandé, pour la conclusion de ces assurances et de signer les documents nécessaires, à défaut de quoi, le syndic pourra de plein droit et sans mise en demeure les signer valablement à leur place.

#### **Article 42-42-44**

Chacun des copropriétaires aura le droit à un exemplaire des polices.

### **Article 43—43-45**

Si une surprime est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou occupants du chef du personnel qu'il occupe ou plus généralement pour toutes causes personnelles à l'un des propriétaires ou occupants, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

### **Article 44—44-46**

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

### **Article 45—45-47**

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

- a) si le sinistre est partiel, la reconstruction doit être décidée à la majorité des quatre cinquièmes des voix ; dans ce cas, le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée, à la remise en état, le supplément sera recouvré par le syndic, à charge de tous les copropriétaires sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien et à concurrence de cette plus-value.

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

- b) ~~Si le sinistre est total, la reconstruction doit être décidée à l'unanimité des voix ; dans ce cas, l'indemnité sera employée à la reconstruction. En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion des droits de copropriété de chacun et exigible dans les trois mois suivant l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courant de plein droit et sans mise en demeure à défaut de versement dans ledit délai.~~

~~Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées ; l'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront alors partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs établis dans l'acte de base précité.~~

~~En cas de destruction totale ou partielle provoquée par une autre cause que l'incendie, les mêmes règles s'appliquent pour décider de la reconstruction, même s'il n'y a pas d'indemnité.~~



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

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

- L'assemblée générale décide de la démolition et de la reconstruction totales de l'immeuble pour des raisons de salubrité ou de sécurité ou de coût excessif

par rapport à valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales.

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

Si la décision est prise à l'unanimité de tous ceux qui disposent du droit de vote à l'assemblée générale, l'association des copropriétaires ne doit pas saisir le Juge de Paix, comme dit ci-dessus.

En cas de destruction totale ou partielle, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par priorité 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.

## Article 46-46-48

- a) Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur propriété, il leur appartiendra 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 propriétaires aient à intervenir dans l'avance des 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 condition d'en supporter toutes les charges et primes.

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

d) Les premières assurances seront contractées par les constructeurs de l'immeuble ou par leur délégué pour une période de dix ans, ensuite par l'assemblée générale. (obsolète).

## B. ACCIDENTS

### Article 47-47-49

- Une assurance sera le cas échéant, contractée par les soins du syndic, contre les accidents de travail pouvant survenir à une ou plusieurs femmes d'ouvrage auxquelles les copropriétaires feraient appel pour l'entretien des parties communes.

### Article 48-48-50 : Mobiliers- Risques locatifs - Recours des voisins

- Chaque propriétaire ou occupant doit contracter personnellement à ses frais, une assurance suffisante pour couvrir contre l'incendie et tous risques communs ses objets mobiliers de même que ses risques locatifs et le recours des voisins.

- Cette police sera contractée auprès de la Compagnie assurant l'immeuble.

- À titre exceptionnel, la gestion pourra autoriser l'assurance auprès d'une autre compagnie, à condition que celle-ci prenne l'engagement envers elle de l'aviser au moins de toute cause mettant fin au contrat ou en suspendant les effets.

- Elle pourra même dans ce cas, contracter, aux frais de l'intéressé une contre-assurance auprès de la Compagnie couvrant l'immeuble.

## **Article 49 51 : Assurance responsabilité**

- Une assurance sera contractée par les soins du promoteur et ce pour une période de dix ans, pour garantir la responsabilité du fait de l'immeuble (~~article 1386 du Code civil~~) et ensuite par les soins du syndic.
- Cette assurance garantira la responsabilité civile pouvant incomber collectivement aux copropriétaires chaque fois que l'assemblée générale le jugera utile et notamment, pour tout accident pouvant arriver aux copropriétaires, au personnel, ou provenir de l'état des bâtiments que la victime soit un des occupants de l'immeuble ou préposé de ceux-ci, ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble.

## **Article 50**

- Les caves ne pourront être vendues qu'à des propriétaires d'appartements de l'immeuble ; elles ne pourront être louées qu'à des occupants de l'immeuble propriétaires ou locataires.
- Les propriétaires peuvent échanger entre eux leurs caves et les aliéner entre eux.
- Il est permis de réunir deux ou plusieurs caves en un seul local en abattant la cloison qui les sépare, mais seulement sous la surveillance et moyennant l'accord de l'architecte de l'immeuble.

## **Publicité**

### **Art. 577 8 §2 du Code civil**

*§2 Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché, dans les huit jours à dater de la prise de cours de sa mission, de manière inaltérable*

~~et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.~~

~~L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale, son siège social ainsi que son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.~~

~~L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.~~

**Art. 577-8 §4 11° du Code civil**

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

~~...~~

~~11° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale ...;~~

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

~~§4 Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.~~

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

2° ...

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

~~L'action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision.~~

~~Le Juge peut, avant de dire droit et sur demande du requérant, ordonner la suspension de la disposition ou de la décision attaquée.~~

## **Solidarité**

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

## **Déménagement**

**Art. 577 10 §1er/1 et §4 2° al final du Code civil**

...

~~§1<sup>er</sup>/1. Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut de droit réel de la partie privative.~~

~~Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.~~

...

~~§4. Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.~~

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

2°...

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

~~Le présent document est signé ce jour par les propriétaires de l'immeuble faisant l'objet des présentes et est remis à Maître Patrick PICARD, Notaire à ANS ALLEUR, pour être annexé à l'acte de base de son ministère et lui conférer le caractère d'authenticité.~~



## **CHAPITRE VI – CESSION ENTRE VIFS ET TRANSFERT POUR CAUSE DE MORT**



### **Article 52**



a mis en forme : Couleur de police : Rouge  
a mis en forme : Titre 6

- 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<sup>er</sup> :

- 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<sup>er</sup>, 1<sup>°</sup>, 2<sup>°</sup>, 3<sup>°</sup> et 4<sup>°</sup>. Les charges ordinaires sont supportées par le copropriétaire entrant à partir du jour où il peut jouir des parties communes.

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

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

Les frais de transmission des informations requises ci-dessus 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-dessus 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-dessus 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.

## **SECTION VII – CONTENTIEUX – ACTIONS EN JUSTICE – FRAIS JUDICIAIRES ET EXTRAJUDICIAIRES – HONORAIRES ET DÉPENS**

a mis en forme : Surlignage

a mis en forme : Surlignage

### **Article 53 : Actions en justice**

a mis en forme : Surlignage

a mis en forme : Surlignage

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

**Nonobstant l'article 577-5, §3 du Code civil (devenu depuis la refonte du Code civil : l'article 3.86 §3 du Code civil), l'association des copropriétaires a le droit d'agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou à la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci, ainsi qu'en vue de la modification des quotes-parts dans les parties communes ou de la modification de la répartition des charges.**

- 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~~ Tout copropriétaire peut demander au Juge 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~~ 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 Juge, afin que celui-ci substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.
- L) ~~les~~ Les copropriétaires individuels et les opérateurs de service d'utilité publique agréés ont également 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'optimaliser 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'optimalisation de l'infrastructure envisagée. Les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires, peuvent décider d'effectuer eux-mêmes les travaux d'optimalisation 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 optimalisation 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.



### **Article 54 : Frais judiciaires – Honoraires et dépens**

a mis en forme : Surlignage  
a mis en forme : Surlignage

- 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 la décision de démolition et de reconstruction de l'immeuble a été prise à la majorité des quatre cinquièmes des voix et que l'association des copropriétaires doit saisir le Juge de Paix sur pied de l'article 577-9 §1 alinéa 6 du Code civil (devenu depuis la refonte du Code civil : l'article 3.92 §1 alinéa 6 du Code civil).
- Le copropriétaire défendeur engagé dans une procédure judiciaire intentée par l'association des copropriétaires, dont la demande a été déclarée totalement non fondée par le Juge, est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.
- Le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée totalement fondée par le Juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.
- Si la demande est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire demandeur ou défendeur participe aux honoraires et dépens mis à charge de l'association des copropriétaires.

## CHAPITRE VIII - Solidarité pour le paiement des charges

### Article 55

Lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont solidiairement 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 56

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

#### Article 30

Le copropriétaire devra verser les provisions fixées par le syndic.

Un fonds de réserve existe. L'assemblée générale fixe, si elle le juge nécessaire, les sommes à verser par les copropriétaires pour le dater ; il servira à payer les réparations éventuelles ; elle décide du placement de ce fonds en attendant qu'il soit utilisé.

Le Conseil de copropriété fixe, s'il le juge nécessaire les sommes à verser par les copropriétaires pour constituer un fonds de réserve qui servira à payer

a mis en forme : Surlignage

~~les réparations éventuelles et décide du placement de ce fonds en attendant qu'il soit utilisé.~~

— A défaut de paiement le syndic assignera le défaillant.

— Les sommes dues par le défaillant produiront de plein droit et sans mise en demeure, intérêt au taux de neuf pour cent l'an net d'impôts ; depuis l'exigibilité jusqu'au jour du paiement.

\*\*\*\*\*

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

Tout compte (cela vise toute somme réclamée au titre de provisions ou d'appels ou de charges réelles, dans le cadre du fonds de roulement, fonds de réserve ou d'appels spéciaux) doit se solder dans les 15 jours de l'invitation à payer ; à défaut d'être réglé dans ce délai, le compte est majoré automatiquement de plein droit et sans mise en demeure, à l'expiration de l'échéance conventionnelle, de l'intérêt au taux légal majoré de 3 % au profit du fonds commun, sans préjudice à l'exigibilité du principal.

Deux rappels, pouvant valoir mise en demeure, sont adressés au minimum par le syndic.

Si les sommes dues ne sont pas acquittées, le dossier porté en contentieux est adressé au conseil de l'association des copropriétaires, qui adresse au débiteur, au minimum, une lettre de mise en demeure, avant de l'assigner devant les juridictions compétentes

Le coût :

\* \_\_\*—dDes rappels-mise en demeure, adressés éventuellement par recommandé,

a mis en forme : Couleur de police : Rouge

\* \_\_\*—Et de la mise en contentieux du dossier,

a mis en forme : Couleur de police : Rouge

a mis en forme : Paragraphe de liste, Avec puces + Niveau : 1 + Alignement : 0 cm + Retrait : 0,63 cm

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.

\*\*\*\*\*

a mis en forme : Centré

– Durant la carence d'un débiteur, après décision d'assemblée générale, du défai<sup>llant</sup>, les autres copropriétaires devront suppléer à sa carence et fournir les sommes nécessaires à la bonne marche des services communs.

a mis en forme : Surlignage

– Si le local privatif du défai<sup>llant</sup> est donné en location, le syndic a délégation pour toucher directement du locataire, le montant du loyer à concurrence des sommes dues à la communauté, le locataire ne pourra s'opposer à ce paiement et sera valablement libéré vis-à-vis de son bailleur des sommes versées au syndic.

## CHAPITRE X : Divers

a mis en forme : Surlignage

a mis en forme : Surlignage

### Article 57

a mis en forme : Surlignage

a mis en forme : Surlignage

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 58

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 59- Dispositions générales

### Litiges

- En cas de désaccord entre les copropriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le syndic, les difficultés relatives au Règlement général de copropriété ou au Règlement d'ordre intérieur seront portées devant l'assemblée générale en degré de conciliation ou à défaut de conciliation, soumises au Juge de Paix compétent.
- En cas de litige, ou de non-paiement par un copropriétaire, les demandes de paiement des provisions et des sommes dues pour les dépenses communes seront soumises aux Tribunaux compétents.
- Le règlement général de copropriété est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels ou futurs ainsi que tous ceux qui possèderont à l'avenir sur l'immeuble ou une partie quelconque de cet immeuble un droit de quelque nature que ce soit.
- En conséquence, ce règlement devra être transcrit en entier dans tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance ou bien ces actes devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ce

règlement de copropriété où ils sont d'ailleurs subrogés de plein droit, par le seul fait d'être propriétaires, occupants ou titulaires d'un droit quelconque, d'une partie quelconque de l'immeuble dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

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

**Règlement d'ordre intérieur**

**De la Résidence Laetitia**

**Place Reine Astrid 10-14 à 4000 ROCOURT**

## Article 1

- Il pourra être arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et leurs ayants droits et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale aux conditions légales de quorum et de vote. Les modifications devront figurer à leur date aux procès verbaux des assemblées générales et être en outre insérées dans un livre spécial dénommé « Livre de Gérance » tenu par le syndic et qui contiendra d'un même contexte, le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications.
- Les procès verbaux de la copropriété devront être communiqués à tous les intéressés, copropriétaires, occupants, locataires, usufruitiers et ayants droits, à leur demande.

## Article 2

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

## A. ENTRETIEN

### Article 3

- Les travaux de peinture aux façades avant et arrière y compris les châssis, garde-corps et volets devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du syndic.

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

#### **Article 4**

- Le syndic devra faire ramoner les conduites des cheminées de l'installation du chauffage toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an ; de même les occupants devront faire ramoner les cheminées dépendant des locaux qu'ils occupent, s'il y en a, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an pour celles dont ils font usage.
- Ils devront en justifier au syndic.

#### **B. ASPECT**

#### **Article 5**

- Les copropriétaires et leurs occupants ne pourront mettre aux façades et fenêtres ni enseigne, ni réclame, garde-manger, linge ou autres objets sauf les placards annonçant la mise en vente ou en location des locaux, qui seront agréés par la l'assemblée générale, et sauf ce qui sera dit sous la section G ci-après.
- Des rideaux seront placés aux fenêtres des façades, à rue.
- Ils seront de teinte blanche, flous, de toute la largeur et la hauteur des fenêtres.

## C. ORDRE INTÉRIEUR

### Article 6

Les propriétaires ou leurs représentants ne pourront scier, fendre et casser du bois que dans les caves.

### Article 7

— Les garages peuvent être occupés par leurs propriétaires ou donné en location.

— Sauf autorisation de la l'assemblée générale, les occupants des garages ne peuvent :

1) affecter leurs garages à aucune des destinations autres que celles prévues au présent règlement,

2) faire sur aucune partie visible de l'extérieur, aucune publicité quelconque (seule est autorisée l'apposition des placards annonçant la mise en location ou vente des garages)

3) procéder dans leur garage à aucune exposition en vente publique de véhicules.

Les occupants doivent :

4) s'interdire l'usage d'appareils avertisseurs sonores, le ronflement des moteurs, l'échappement libre, la combustion anormale d'huile et d'essence, l'évacuation de toutes matières huileuses dans les canalisations d'égouts.

~~5) maintenir tous dégagements et accès libres et n'y point abandonner leurs voitures;~~

~~6) d'une façon générale, éviter tout trouble pour les autres occupants des garages et se conformer en tous points au règlement de police intérieur qui sera édicté par la gestion à cette fin.~~

### **Article 8**

~~— Les parties communes notamment les entrées, les halls d'entrée, les halls intérieurs, les escaliers et dégagements devront être maintenus libres en tout temps ; en conséquence, il ne pourra jamais y être déposé ou accroché quoi que ce soit.~~

~~— Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos et voitures d'enfants.~~

~~— Les tapis ne pourront être secoués et battus qu'aux endroits et heures qui seront indiqués par l'assemblée générale statuant à la majorité des voix.~~

~~— Les toitures des parties communes restent inaccessibles sauf en cas de réparations, d'entretien, ou d'usage des poulies de déménagements.~~

### **Article 9**

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

### **Article 10**

~~— Les copropriétaires de même que leurs locataires ou occupants ne pourront avoir des animaux domestiques et oiseaux qu'à titre de tolérance, si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble par bruit,~~

~~édeur ou autrement, l'assemblée générale pourrait donner à la majorité absolue des voix de retirer la tolérance pour l'animal cause du trouble.~~

— Si le propriétaire de l'animal ne se conformait pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra le soumettre au paiement de dommages et intérêts et le montant sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée à prendre à la majorité absolue des voix de prendre les mesures adéquates

#### **D. MORALITÉ TRANQUILLITÉ**

##### **Article 11**

— Les copropriétaires, leurs locataires et autres occupants de l'immeuble devront toujours occuper l'immeuble bourgeoisement et honnêtement et en jouir suivant la notion juridique du « Bon père de famille ».

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

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

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

— Aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble à l'exclusion de ceux qui actionnent les appareils de nettoyage par le vide, le cirage mécanique et ceux des appareils frigorifiques et de chauffages général ainsi que les moteurs actionnant les appareils de ménage, les appareils sanitaires ménage et paramédicaux.

### **Article 12**

— Les baux consentis par les propriétaires et les usufruitiers devront consentir l'engagement des locataires d'occuper bourgeoisement et honnêtement avec les soins du bon père de famille, le tout conformément aux prescriptions du présent règlement, dont ils reconnaissent avoir pris connaissance, sous peine de résiliation de leurs baux, après constatations régulières des faits, qui leur seraient reprochés.

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

### **Article 13**

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

### **E. CHAUFFAGE CENTRAL**

#### **Article 14**

— L'immeuble est chauffé par une chufferie.

— Les frais d'entretien, de réparation et éventuellement de renouvellement de la chaudière et de tous les appareils communs de même que la consommation en

~~combustibles et énergie seront répartis entre chaque local privatif à l'exclusion des garages.~~

— Chaque local privatif étant pourvu d'un compteur de chaleur, la répartition de la consommation en combustible et énergie, se fera dans ce cas comme suit :

a) ~~vingt pour cent de ces dépenses sont répartis entre les copropriétaires comme les autres charges communes suivant le nombre de quotités possédé par chacun d'eux;~~

b) ~~quatre vingt pour cent suivant l'index des compteurs de chaleur.~~

— ~~Les propriétaires des garages ne participent pas en tant que tels aux dépenses afférentes au chauffage central.~~

#### **Article 15 : Service d'eau chaude**

— ~~Il existe dans les locaux privatifs des compteurs d'eau chaude, l'index de ces compteurs sera seul pris en considération pour calculer le coût de la dépense.~~

— ~~Le relevé des compteurs de chauffage et d'eau chaude sera fait à la requête du syndic à sa meilleure convenance, par une firme spécialisée et aux frais des copropriétaires.~~

— ~~L'assemblée générale peut à tout moment, décider à la simple majorité des voix, le placement ou la suppression de compteurs spéciaux pour tous les services généraux, ainsi que tout mode de répartition des dépenses afférentes à ces services (gaz - électricité - eau) autre que celui ci avant prévu.~~

— ~~Une modification quant à la répartition des frais de chauffage ne pourra être décidée qu'à la majorité des trois quarts des voix.~~

## **F. SERVICE DES EAUX**

### **Article 16**

6. Les abonnements du service des eaux, tant pour les parties privatives de la bâtie que pour les parties communes, sont souscrits en commun par les propriétaires.
7. Le syndic souscrit ou renouvelle les demandes d'abonnement au nom des copropriétaires.
8. Tous les avis de paiement seront envoyés au syndic, sauf le cas échéant ceux relatifs à des parties privatives alimentées par des compteurs distincts appartenant au service des eaux.
9. Chaque année, au mois de décembre, le syndic fera parvenir au service des eaux la liste des parties privatives qui auraient été vendues ou cédées au cours de l'année en mentionnant l'identité et l'adresse des nouveaux propriétaires de celles-ci.
10. Les premières demandes d'abonnement peuvent être souscrites par les constructeurs de l'immeuble, au nom des futurs copropriétaires.

## **G. DESTINATION DES LOCAUX - ENSEIGNE**

### **Article 17**

- Les appartements des étages sont en principe destinés à l'habitation résidentielle.
- Ils pourront toutefois également servir à l'exercice d'une profession libérale.

## **Article 18**

- Il est interdit, sauf autorisation de l'assemblée générale de faire de la publicité sur l'immeuble, aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres ni dans les escaliers, vestibules et passages.
- Il sera permis d'apposer sur la porte particulière de l'appartement une plaque indiquant le nom et la profession de l'occupant de l'appartement.
- À la porte d'entrée de l'immeuble, il sera permis d'établir une plaque de modèle conforme à ce qui sera décidé par l'assemblée ; cette plaque pourra indiquer le nom et la profession de l'occupant, les jours et heures et le numéro de l'appartement.
- Des enseignes pourront être apposées sur la façade des rez-de-chaussée commerciaux, mais leur modèle devra être approuvé par l'assemblée générale.

## **Article 19**

- Dans l'endroit réservé aux boîtes aux lettres, chacun disposera d'une boîte aux lettres.
- Sur cette boîte aux lettres pourront figurer le nom et la profession de son titulaire, où se trouve l'appartement qu'il habite, ces inscriptions seront d'un modèle conforme admis par l'assemblée.

## **Article 20**

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

- Si l'exercice d'une profession exigeait semblable dépôt une autorisation spéciale pourra être délivrée par l'assemblée générale après accord des autorités administratives.
- Les occupants devront veiller à ce que, dans les caves il ne soit déposé aucune matière en denrée en état de décomposition.

## **Article 21**

- En cas de location, le preneur devra faire assurer les locaux qui lui sont donnés en location et les objets mobiliers qui s'y trouvent déposés, contre les risques d'incendie, les dégâts des eaux et les recours que les voisins pourraient exercer contre lui pour dommages causés en leurs biens.
- Ces assurances devront être contractées auprès d'une compagnie notoirement solvable.
- 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 et redevances annuels de ces assurances seront exclusivement à charge des locataires.
- Le locataire renonce dès à présent, tant pour son compte que pour celui de ses ayants droits et notamment ses sous locataires et/ou occupants éventuels, à tout recours qu'il pourrait exercer contre son bailleur et les autres copropriétaires et notamment du chef des articles 1386 et 1721 du Code civil pour tous dommages qui seraient provoqués à ses propres biens et/ou à ceux d'autrui et qui se trouveraient dans les locaux qu'il occupe.
- Le locataire informera sa ou ses compagnies d'assurances de cette renonciation en leur enjoignant d'en donner expressément acte au bailleur.

## **H. GÉRANCE**

### **Article 22**

- ~~Dans un immeuble disposant de moins de vingt lots sans tenir compte des caves, garages et parking, le conseil de copropriété est facultatif.~~
- ~~L'assemblée générale peut décider à la majorité des trois quarts des voix de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions sans préjudice de celles du commissaire aux comptes.~~
- ~~À cet effet, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.~~
- ~~Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété peut recevoir toute autre mission ou délégations sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois quarts des voix. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an.~~
- ~~Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstanciel sur l'exercice de sa mission.~~
- ~~Les membres du conseil de copropriété sont élus à la majorité absolue des voix.~~
- ~~Il y a incompatibilité entre l'exercice de la fonction de syndic et la qualité de membre du Conseil de copropriété.~~

- Le Conseil de copropriété délibérera valablement si deux au moins de ses membres sont présents ; les décisions sont prises à la majorité des voix.
- En cas de partage, la voix du Président de la réunion est prépondérante.
- Il est dressé procès verbal des décisions prises ; ce procès verbal sera signé par les membres présents à la réunion.

## Article 23

### Art. 577-8 du Code civil

§1 Lorsqu'il n'est pas désigné par le règlement de copropriété, le syndic est nommé par la première assemblée générale ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt.

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

S'il a été désigné dans le règlement de copropriété, son mandat expire de plein droit lors de la première assemblée générale.

Le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité.

Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

§2 Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché, dans les huit jours à dater de la prise de cours de sa mission, de manière inaltérable

~~et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.~~

~~L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale, son siège social ainsi que son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.~~

~~L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.~~

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

~~§3 Lorsque la signification ne peut être faite conformément à l'article 35 du Code judiciaire, elle se fait conformément à l'article 38 du même Code.~~

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

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

~~1° ...~~

~~2° ...~~

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

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

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

~~6° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. Sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile, ou à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires~~

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

~~8° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble~~

~~9° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété~~

~~10° de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ;~~

~~11° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale~~

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

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

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

~~15° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital~~

~~16° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au Notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques conformément à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires~~

~~17° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, §5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires~~

~~18° de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaire prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets~~

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

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

— ~~En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge-juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire. Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.~~

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

- ~~L'assemblée générale peut mettre fin à son mandat, pour faute ou négligence lui signalée par le Conseil de copropriété~~
- ~~Si l'Association des copropriétaires révoque le syndic ou résilie le contrat avant son terme sans pouvoir justifier d'un motif grave, elle sera redevable au syndic de la moitié des honoraires calculés jusqu'au terme du contrat mais sans qu'il puisse dépasser les honoraires dus pour une année entière. Cette indemnité est payable au syndic dans les 15 jours de la décision de révocation ou de résiliation.~~
- ~~Le montant des appointements est à charge de chaque propriétaire, proportionnellement à sa part dans la copropriété de la Résidence.~~
- ~~Le syndic a la charge de veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement du chauffage, de fixer éventuellement les travaux de réparations urgentes de son propre chef et ceux qui seront ordonnés par l'assemblée.~~
- ~~Il a pour mission aussi de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses dans les proportions indiquées par le règlement, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.~~

#### **Article 24**

~~Le syndic veillera au bon entretien général de l'immeuble, toitures, égouts, canalisations.~~

#### **Article 25**

- ~~Sauf ce qui est dit au second tiret, le syndic instruit des contestations relatives aux parties communes vis à vis des tiers et des administrations publiques, il fera rapport à l'assemblée qui décidera des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.~~

— Le syndic a tout pouvoir de décider seul d'aller en justice quand il constate la violation de décisions d'assemblée générale et des statuts, et pour récupérer les sommes réclamées et non payées.

### **Article 26**

- Le syndic présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale.
- Il présente à chaque propriétaire son compte particulier aux dates fixées par l'assemblée générale.
- Une provision sera versée au syndic par les copropriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes.
- Le montant de cette provision sera fixé par l'assemblée générale.

### **Article 27**

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

### **Charges communes**

### **Article 28**

- Les charges d'entretien et de réparations des choses communes dont il est question dans le statut de l'immeuble, les charges nées des besoins communs seront supportées par les copropriétaires dans la proportion de leurs parts dans les parties communes.

- ~~Telles sont les dépenses du chauffage, des ascenseurs, de l'électricité, et de l'eau, pour les choses communes, la consommation d'eau relevée au compteur commun, le salaire du syndic, les frais de bureau, les frais d'éclairage des parties communes et du ventilateur de la chaufferie, les frais d'entretien.~~
- ~~Le promoteur fera chauffer le bâtiment avant son achèvement aux frais des copropriétaires en vue de permettre à ceux-ci de s'installer dans les locaux sains et asséchés.~~
- ~~Il s'agit de la première charge commune.~~

### **Article 29**

~~Le copropriétaire sera tenu de sa contribution dans les charges communes quelles qu'elles soient même si son appartement est inoccupé pour une raison quelconque.~~

### **Article 30**

~~Les consommations individuelles du gaz, de l'électricité, de l'eau sont payées par chaque propriétaire suivant les indications de son propre compteur particulier.~~

### **Article 31**

~~La répartition proportionnelle des charges faisant l'objet de la présente section ne peut être modifiée que de l'accord des copropriétaires à la majorité des quatre cinquièmes des voix.~~

**Règlement d'ordre intérieur ADK**

**De la Résidence Laetitia**

**Place Reine Astrid 10-14 à 4000 ROCOURT**

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

## **Préalable**

### **Sous-SECTION VI - DU CARACTÈRE IMPÉRATIF**

#### **Article 3.100 du Code civil**

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

## **DISPOSITIONS TRANSITOIRES**

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

## **Opposabilité**

#### **Article 3.93 §-§5 du Code civil**

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

*Elles lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption. Elles*

*sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription dans les registres du bureau compétant de l'Administration générale de la documentation patrimoniale :*

- 1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la constitution du droit réel ou personnel, par la notification qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé au §-§4 ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par envoi recommandé ; le constituant est seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de notification ;*
- 2° En ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication qui lui en est faite, par envoi recommandé dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 3.87, §-§12.*

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

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

## **A. Obligations légales**

### ***Article 3.85 §-§3- 1° - 2° - 3° du code civil***

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

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

## **ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES - MODE DE CONVOCATION FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES**

### **a) Pouvoirs**

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

## **b) Procurations - restrictions**

### **Article 3.87 §-§7 du Code civil**

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

*La procuration désigne nommément le mandataire.*

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

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

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

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

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

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

### **c) Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire**



L'assemblée générale ordinaire se tient durant la deuxième quinzaine du mois de septembre, à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

### **d) Convocations**

**Article 3.87 §-§3 du Code civil – extrait :**

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

**Article 3.87 §-§3 alinéa 3 du Code civil - extrait :**

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

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

**Article 3.87 §-§3 du code civil dernier aliénas – extrait :**

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

Ce délai s'entend en jours « calendrier ».

**Article 3.87 §-§3 - alinéa 2 du Code civil - extrait :**

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

#### **e) Ordre du jour**

*Article 3.87 §-§3 - alinéa 1 du Code civil - extrait :*

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

*Article 3.87 §-§4 Code civil :*

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

#### **f) Procès-verbal & montant des marchés**

##### **– Procès-Verbal**

*Article 3.87 §-§10 du Code civil :*

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

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

**Article 3.87 §12 du Code civil :**

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

– **Montant des marchés**

**Article 3.88 §1<sup>er</sup> 1° c) du Code civil :**

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



Le montant des marchés voté lors de l'assemblée 14.9.2010 a été fixé à 10.000 €

**Article 3.89 §5 11° du Code civil :**

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

## **g) Délibération**

### **– Droit de vote**

**Article 3.87 §§6 - 1<sup>er</sup> alinéa du Code civil - extrait :**

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

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

**Article 3.87 §§9 du Code civil :**

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

**Article 3.87 §§5 du Code civil – extrait :**

*L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.*

**Article 3.87 §§6 2<sup>e</sup> alinéa du Code civil – extrait :**

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

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

– **Quorum de présence - Deuxième assemblée**

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

*L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.*

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

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

**h) Règles de majorité**

– **Majorité absolu**

***Article 3.87 §§8 du Code civil :***

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

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

**Article 3.88 §1<sup>er</sup> 1<sup>°</sup> b) du Code civil :**

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

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

**Article 3.82 §2 - alinéa 2 du Code civil - extrait :**

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

**Article 3.90 §3 du Code civil - extrait :**

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

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

**- Majorités spéciales & Unanimité**

**Article 3.88 §§1<sup>er</sup> 1° & 2° du Code civil :**

L'assemblée générale décide :

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

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

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

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

- a. *de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;*

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

**Article 3.86 §3 du Code civil - extrait :**

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

**Article 3.88 §-§3 alinéa 2 du Code civil :**

*Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité qualifiée requise par la loi, décide de travaux, de la division ou la réunion de lots ou d'actes de disposition, elle peut statuer, à la même majorité qualifiée, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.*

– **À l'unanimité des voix de tous les copropriétaires**

**Article 3.87 §-§11 du Code civil :**

*Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic en dresse le procès-verbal.*

**Article 3.88 2° h) du Code civil – extrait :**

*[...] La décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites au paragraphe 3.*

**Article 3.88 §-§3 - 1<sup>er</sup> alinéa du Code civil - extrait :**

*Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, moyennant la production d'un rapport tel que prévu à l'article 3.85, §-§1<sup>er</sup>, alinéa 2.*

**Article 3.97- alinéa 3 du Code civil - extrait :**

L'assemblée générale des copropriétaires ne peut dissoudre l'association qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision est constatée par acte authentique.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité de tous les copropriétaires.

***Article 3.88 §-§4 du Code civil :***

*Lorsque la loi exige l'unanimité de tous les copropriétaires et que celle-ci n'est pas atteinte à l'assemblée générale pour cause d'absence d'un ou plusieurs copropriétaires, une nouvelle assemblée générale sera réunie après un délai de trente jours au moins, lors de laquelle la décision en question pourra être prise à l'unanimité de tous les copropriétaires présents ou représentés.*

– **Exception prévue par la loi**

***Article 3.92 §-§5 du Code civil :***

*Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge-Juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes.*

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

***Article 3.92 §-§6 du Code civil :***

*Dès qu'il a intenté l'une des actions visées aux paragraphes 4 et 5, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.*

### **i) Nomination, durée du mandat et pouvoirs du syndic**

- **Nomination**

*Article 3.89 §-§1<sup>er</sup> du Code civil - extrait :*

*Lorsqu'il n'est pas désigné par le règlement d'ordre intérieur, le syndic est nommé par la première assemblée générale, ou à défaut, par décision du juge~~juge~~, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt.*

- **Contrat écrit**

*Article 3.89 §-§1<sup>er</sup> du Code civil - extrait :*

*Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires, et la rémunération y afférente, figurent dans un contrat écrit. Ce contrat comprend notamment la liste des prestations sous forfait et la liste des prestations complémentaires et leurs rémunérations. Toute prestation non mentionnée ne peut donner lieu à une rémunération sauf décision de l'assemblée générale.*

- **Durée du mandat**

*Article 3.89 §-§1<sup>er</sup> du Code civil - extrait :*

*S'il a été désigné dans le règlement d'ordre intérieur, son mandat expire de plein droit lors de la première assemblée générale.*

*Le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité.*

– **Engagement du syndic**

***Article 3.89 §-§1er du Code civil - extrait :***

*Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.*

– **Restriction - Révocation - Délégation - Syndic provisoire**

***Article 3.89 §-§9 du Code civil :***

*Au sein d'une même association de copropriétaires, un syndic ne peut-être en même temps ni membre du conseil de copropriété ni commissaire aux comptes.*

***Article 3.89 §-§7 du Code :***

*L'assemblée peut toujours révoquer le syndic.*

*Elle peut de même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées. Toutefois, seul le juge-Juge peut révoquer le syndic désigné par jugement.*

***Article 3.89 §-§8 du Code civil :***

*En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge-Juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire.*

*Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.*

– **Publicité**

***Article 3.89 §-§2 du Code civil :***

*Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours à dater de la prise en cours de sa mission de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.*

*L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les noms, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale ainsi que son siège et son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et, notamment, le lieu où, au siège de l'association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.*

*L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.*

***Article 3.89 §-§3 du Code civil :***

*Le ROI fixe la procédure d'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises.*

– **Responsabilité – Délégation**

***Article 3.89 §-§6 du Code civil :***

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

– **Pouvoirs**

***Article 3.89 §-§5 du Code civil :***

*\* Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement d'ordre intérieur, le syndic est chargé :*

- 1° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale ;*
- 2° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ;*
- 3° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires conformément à l'article 3.86, §-§3 ;*
- 4° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. Sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile ou, à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires ;*

- 5° *de fournir le relevé des dettes visées à l'article 3.94, §-§2, dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le Notaire ;*
- 6° *de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble ;*
- 7° *de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la copropriété ;*
- 8° *de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ;*
- 9° *de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement d'ordre intérieur ou par l'assemblée générale ;*

Pour avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé, les copropriétaires devront préalablement prendre rendez-vous

avec le syndic, qui les recevra à son bureau durant les heures ouvrables.

- 10° *de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon déterminée par le Roi ;*
- 11° *de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 3.88, §§1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, c) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;*
- 12° *de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;*
- 13° *de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent un participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;*
- 14° *de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au Notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits dans les registres du bureau compétant de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale conformément à l'article*

*3.30, les noms, adresses, quotes-parts et références des lots des autres copropriétaires ;*

- 15° *de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 3.86, §-§3, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires ;*
- 16° *de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaire prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets. Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaire à prévoir pour les années à venir*

\* **\*Spécificités de la résidence :**

**Article 23 : -Le syndic a la charge**

*- De veiller au bon entretien des communs, au bon fonctionnement du chauffage, de fixer éventuellement les travaux de réparations urgentes de son propre chef et ceux qui seront ordonnés par l'assemblée.*

<b>a mis en forme :</b> Police :Gras, Soulignement
<b>a mis en forme :</b> Paragraphe de liste, Avec puces + Niveau : 1 + Alignement : 0 cm + Retrait : 0,63 cm
<b>a mis en forme :</b> Couleur de police : Automatique
<b>a mis en forme :</b> Couleur de police : Automatique, Non Barré
<b>a mis en forme :</b> Police :13,5 pt, Non Italique, Couleur de police : Automatique
<b>a mis en forme :</b> Police :13,5 pt, Couleur de police : Automatique, Non Barré
<b>a mis en forme :</b> Retrait : Première ligne : 0 cm
<b>a mis en forme :</b> Police :Non Italique
<b>a mis en forme :</b> Police :Non Italique
<b>a mis en forme :</b> Avec puces + Niveau : 1 + Alignement : 0 cm + Retrait : 0,63 cm

~~-~~De répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses dans les proportions indiquées par le règlement, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

a mis en forme : Police :Non Italique

## Article 24

~~-~~De veiller au bon entretien général de l'immeuble, toitures, égouts, canalisations.

a mis en forme : Barré

a mis en forme : Couleur de police : Automatique

a mis en forme : Retrait : Première ligne : 0 cm

a mis en forme : Paragraphe de liste, Avec puces + Niveau : 1 + Alignement : 0 cm + Retrait : 0,63 cm

## Article 25

~~-~~Sauf ce qui est dit au second alinéa, le syndic instruit des contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques, il fera rapport à l'assemblée qui décidera des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs.

a mis en forme : Couleur de police : Automatique, Non Barré

a mis en forme : Retrait : Première ligne : 0 cm

a mis en forme : Avec puces + Niveau : 1 + Alignement : 0 cm + Retrait : 0,63 cm

Mais, le syndic a tout pouvoir de décider seul d'aller en justice quand il constate la violation de décisions d'assemblée générale et des statuts, et pour récupérer les sommes réclamées et non payées.

a mis en forme : Retrait : Gauche : 0,63 cm

## Article 26

~~-~~Le syndic présente annuellement ses comptes généraux à l'assemblée générale, qu'il tient en considération de ce que l'exercice comptable va du 1.71<sup>er</sup> juillet au 30.6 juin et de provisions trimestrielles pour charges. Une provision sera versées au syndic par les copropriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes, dont le montant de cette provision est fixé par l'assemblée générale.

a mis en forme : Couleur de police : Automatique, Non Barré

a mis en forme : Retrait : Première ligne : 0 cm

a mis en forme : Avec puces + Niveau : 1 + Alignement : 0 cm + Retrait : 0,63 cm

~~-~~Il présente à chaque propriétaire son compte particulier aux dates fixées par l'assemblée générale.

## **Article 27**

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

a mis en forme : Couleur de police : Automatique, Non Barré  
a mis en forme : Retrait : Première ligne : 0 cm

a mis en forme : Paragraphe de liste, Avec puces + Niveau : 1 + Alignement : 0 cm + Retrait : 0,63 cm

### ***Article 3.93 §-§3 - alinéa 2 du Code civil :***

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

## **CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ & COMMISSAIRE OU COLLÈGE DE COMMISSAIRES AUX COMPTES**

### ***1. Conseil de Copropriété***

– Constitution

#### ***Article 3.90 §-§1<sup>er</sup> du Code civil – extrait :***

*Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale.*

*Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée générale peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers exerçant les missions du conseil de copropriété.*

**Article 3.90 §-§2 - extrait :**

*Dans les immeubles ou groupe d'immeubles de moins de 20 lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, l'assemblée générale peut décider de constituer un conseil de copropriété.*

- Mission légale

**Article 3.90 §-§1<sup>er</sup> du Code civil - extrait :**

*Ce conseil, dont peuvent être membres les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 3.91.*

- Nomination

**Article 3.90 §-§3 du Code civil - extrait :**

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

- Durée du mandat

**Article 3.90 §-§3 du Code civil – extrait :**

*Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.*

- Exercice de sa mission

**Article 3.90 §-§4 du Code civil - extrait :**

*Pour exercer sa mission, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.*

– Autre mission – Délégation

**Article 3.90 §-§4 du Code civil - extrait :**

*Il peut recevoir toute autre mission ou délégation de compétences sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des deux tiers des voix sous réserve des compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes.*

*Une mission ou une délégation de compétences de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année.*

– Rapport annuel

**Article 3.90 §-§4 du Code civil - extrait :**

*Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.*



### Spécificités de la résidence

– Le conseil de copropriété est composé de 3 membres, dont un Président.

a mis en forme : Retrait : Gauche : 1,37 cm, Avec puces + Niveau : 1 + Alignement : 1,89 cm + Retrait : 2,52 cm

– Il délibérera valablement si deux au moins de ses membres sont présents ; les décisions sont prises à la majorité simple des voix.

## **2. Commissaire ou collège des commissaires**

- Désignation

**Article 3.91 du Code civil :**

*L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par le règlement d'ordre intérieur.*

*Son mandat est renouvelable. Il est révocable ad nutum par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix exprimées par les copropriétaires présents ou représentés.*

- Candidature

À défaut de candidature de la part des copropriétaires, l'assemblée générale devra alors faire appel à un commissaire ou un collège de commissaires aux comptes professionnels, dont les honoraires seront à charge de la copropriété.

- Compétences – mission – rapport

Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale sur la vérification des comptes établis par le syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable. Son rapport écrit doit être adressé au moins 8 jours avant de la date prévue de l'assemblée en vue d'y être présenté.

Le syndic ne peut être commissaire aux comptes.

## **B. Dispositions particulières de l'immeuble**

Il s'agit des règles à respecter pour permettre une vie harmonieuse dans l'immeuble, qui n'est autre que la retranscription du règlement d'ordre intérieur existant avant l'entrée en vigueur de la loi du 18/06/ juin 2018, complété des éventuelles décisions prises par l'assemblée générale.

Chaque occupant d'un immeuble aspire, en principe, à y vivre paisiblement et en bon voisinage, la coutume veut que cette cohabitation et cette jouissance se fassent suivant la notion juridique du personne prudente et raisonnable (anciennement « bon père de famille »).

La vie en communauté exige également de chacun, le respect de certaines règles dont vous trouverez ci-dessous la nomenclature.

En cas de contradiction entre le R.O.I.règlement d'ordre intérieur repris initialement aux statuts et le R.O.I.règlement d'ordre intérieur propre à la copropriété, les dispositions figurant à ce dernier primeront.

## **C. Protection des données à caractère personnel**

Les données personnelles confiées par les propriétaires, titulaires de droits réels, locataires et/ou plus généralement par tout occupant de l'immeuble à l'ACPIl'association des copropriétaires, le sont dans le strict respect des principes du Règlement général sur la protection des données.

Leur usage est uniquement destiné au bon fonctionnement de l'ACPl'association des copropriétaires et elles ne seront, en aucun cas, vendues et/ou transmises à des personnes et/ou des organismes à des fins totalement étrangères à la bonne tenue et à la gestion de l'immeuble. Elles ne pourront d'avantage être utilisées par un des titulaires des données à des fins privées à l'égard d'un autre titulaire.

Les données sont conservées par l'ACP—l'association des copropriétaires et chaque membre s'astreint à un strict devoir de confidentialité (hors obligations légales ou contractuelles).

Chaque titulaire des données personnelles dispose du droit d'effacement, de rectification ou encore d'opposition dans la mesure où l'exercice de ces droits ne soit pas contradictoire avec une obligation légale.

Toute demande et/ou sollicitation quant aux données personnelles peut être adressée au Président de la dernière assemblée de l'ACP—l'association des copropriétaires agissant en qualité de responsable du traitement des données à caractère personnel.