

Résidence Lulli Lutèce

Acte de base
Règlement général de copropriété

À l'attention de Monsieur DUQUENNE, Syndic

Table des matières

ACTE DE BASE	6
CHAPITRE I - Désignation et origine de propriété du terrain d'assise	7
Origine de propriété.....	7
Déclaration d'intention de la comparante	8
CHAPITRE II - Autorisation de bâtir - dépôt des plans - description de la résidence - divers	9
Paragraphe A - plans	9
Paragraphe B - Description de la résidence	10
1) Section A - Parties communes générales au complexe	10
2) Section B - Parties communes spéciales à chaque immeuble ou bloc et parties privatives	10
A) Immeuble sis quai Marcellis, dénommé résidence Lutèce	10
B) Immeuble sis quai Churchill, n°31, dénommé résidence Lulli	13
CHAPITRE III - Observations et stipulations diverses	14
A. Réunion d'appartements	14
B. Extension d'appartements	15
C. Construction d'étages supplémentaires	15
D. Caves	15
E. Parkings	16
F. Modifications en cours de construction.....	16
G. Modifications des façades	17
H. Réserve de mitoyenneté.....	17
I. Réserve de publicité	18
J. Direction des travaux - Visites de chantier	18
K. Décoration privative.....	18
L. Contrats	18
M. Servitudes	19
N. Dépôt pour minute du cahier descriptif de la résidence.....	19
O. Conciergerie (devenu sans objet)	20
CHAPITRE IV - Division de l'ensemble	20
Tableau des quotités	21
I - Parties communes générales à l'ensemble tout entier	21
A - Intervention de la résidence Lutèce	21
B - Intervention de la résidence Lulli.....	21
2 - Parties communes propres à la résidence Lutèce	23
3 - Parties communes propres à la résidence Lulli.....	24
CHAPITRE V - Règles relatives à la vente des biens privatifs à construire	26
Paiement des prix.....	28
Agréation	29
Ouverture des compteurs - Caution.....	31
Humidificateurs sur les radiateurs	31
Clauses particulières.....	31
CHAPITRE VI – Clauses finales	31
Paragraphe A - Renonciation partielle au droit d'accession	31
Paragraphe B - Règlement général de copropriété	32

A) Statut réel	32
B) Règlement d'ordre intérieur	32
Paragraphe C - Frais	33
Dispense d'inscription	33
Déclaration pour l'enregistrement.....	33
Élection de domicile	33
Personnalité juridique	34
L'indivision comprend plus de 20 lots.....	34
Les dispositions de la loi sont impératives.....	35
RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE COPROPRIÉTÉ	36
CHAPITRE I - Dispositions générales.....	37
ARTICLE 1.....	37
CHAPITRE II - Statut réel de l'immeuble.....	37
SECTION I - Propriété privative et copropriété indivise.....	37
ARTICLE 2.....	37
ARTICLE 3.....	37
ARTICLE 4.....	37
ARTICLE 5 : Parties communes générales et spéciales	38
ARTICLE 6 : Partage - Aliénation hypothèque des choses communes.....	40
ARTICLE 7 : Caves - Aliénation échange - Statut	40
ARTICLE 8 : Emplacements pour voitures - Aliénation.....	40
ARTICLE 9.....	41
ARTICLE 10 : Modification aux parties communes	41
ARTICLE 11 : Travaux d'agrément et d'amélioration	41
ARTICLE 12.....	42
ARTICLE 13.....	42
ARTICLE 13 BIS.....	42
ARTICLE 14.....	42
ARTICLE 15.....	42
SECTION II - Service et administration de l'immeuble	42
ARTICLE 16 : Composition	42
ARTICLE 17 : Gérance Bureau de l'assemblée générale.....	43
ARTICLE 17 bis : Conseil de copropriété.....	43
ARTICLE 18 : Assemblée générale	44
ARTICLE 19.....	47
ARTICLE 20.....	51
SECTION II BIS.....	51
Article 20 bis : Actions en justice	51
SECTION II TER.....	53
Article 20 ter : Commissaire aux comptes	53
SECTION III - Charges et recettes communes.....	53
ARTICLE 21.....	53
ARTICLE 22.....	54
ARTICLE 23.....	54
ARTICLE 23 : Frais de chauffage	55
ARTICLE 24.....	55
ARTICLE 25.....	55

ARTICLE 26 : Répartition des frais d'ascenseurs	56
ARTICLE 27 : Réparations - Reconstruction.....	56
ARTICLE 28.....	57
ARTICLE 29 : Téléphone.....	57
ARTICLE 30 : Consommation d'eau - Gaz - Électricité	57
SECTION IV - Assurances	58
ARTICLE 31.....	58
ARTICLE 32 : Assurance responsabilité civile du fait de l'immeuble.....	58
ARTICLE 33 : Assurance contre les accidents de travail et autres.....	58
ARTICLE 34 : Assurance utilisation de l'ascenseur	58
ARTICLE 35 : Assurance incendie et reconstruction	59
ARTICLE 36.....	59
ARTICLE 37.....	59
ARTICLE 38.....	59
ARTICLE 39.....	59
ARTICLE 40.....	60
ARTICLE 41.....	60
ARTICLE 42.....	60
ARTICLE 43.....	60
ARTICLE 44.....	61
ARTICLE 45.....	61
ARTICLE 45 BIS : Dissolution – Liquidation.....	61
SECTION IV BIS.....	62
ARTICLE 45 TER : Cessions.....	62
SECTION V – Recettes communes.....	64
ARTICLE 46.....	64
Remarque générale quant aux sections III – IV – V.....	64
ARTICLE 47.....	64
SECTION VI - Destination des locaux sis dans les résidences.....	65
ARTICLE 48.....	65
CHAPITRE III – Règlement d'ordre intérieur.....	65
SECTION I - Occupation	65
ARTICLE 49.....	65
ARTICLE 50.....	66
ARTICLE 51 : BAUX.....	66
ARTICLE 52.....	67
ARTICLE 53.....	67
SECTION II - Aspect.....	67
ARTICLE 54.....	67
ARTICLE 55.....	67
SECTION III - Entretien.....	68
ARTICLE 56.....	68
ARTICLE 57.....	68
SECTION IV - Ordre intérieur	68
ARTICLE 58.....	68
ARTICLE 59.....	68
ARTICLE 60 : Usage des appareils communs.....	69

ARTICLE 61 : Dispositions particulières pour garages	69
SECTION V – Gérant Syndic	69
ARTICLE 62.....	69
ARTICLE 63.....	70
ARTICLE 64.....	70
ARTICLE 65.....	72
ARTICLE 66 : Caisse commune - Fonds de réserve.....	72
CHAPITRE IV - Dispositions diverses.....	73
ARTICLE 67 : Désaccord - Procédure	73
ARTICLE 68.....	73
ARTICLE 69.....	73
ARTICLE 70.....	74
ARTICLE 71.....	74
ARTICLE 72 : Publicité.....	74
ARTICLE 73 : Solidarité	75

**ACTE DE BASE
DES RESIDENCES
« LULLI ET LUTÈCE »
QUAI MARCELLIS, N°2 ET QUAI CHURCHILL,
N°31 A LIEGE
ÉRIGÉES PAR LA
SPRL
ENTREPRISES JULIEN LEGRAND A
MICHEROUX-SOUMAGNE
MAITRE MICHEL KLEINERMANN
NOTAIRE
LIEGE**

L'AN MIL NEUF CENT SEPTANTE.

LE 3 juillet 1970

PAR DEVANT MAITRE MICHEL KLEINERMANN, NOTAIRE À LA RESIDENCE DE LIEGE.

Nous avons inséré les modifications reprises à l'acte modificatif du 21 mars 1972 de Maître Michel KLEINERMANN.

A COMPARU :

La Société de Personnes à Responsabilité Limitée « ENTREPRISES JULIEN LEGRAND » constituée aux termes d'un acte avenant devant Maître Émile LABÉ, Notaire à Liège, en date du vingt-cinq octobre mil neuf cent soixante-cinq, publié aux annexes du Moniteur belge du six novembre suivant, sous le n° 32.078, ayant son siège social à Micheroux-Soumagne, Rue de l'égalité, n°73, registre du commerce de Liège, n°101.905.

Ici représentée par son gérant, Monsieur Julien LEGRAND, entrepreneur, demeurant à Micheroux-Soumagne, Avenue de l'Athénée, n°47, agissant conformément aux statuts de ladite société, ici dénommée « le constructeur ».

Laquelle nous a requis d'acter ce qui suit :

CHAPITRE I - DESIGNATION ET ORIGINE DE PROPRIETE DU TERRAIN D'ASSISE

La SPRL Entreprises Julien Legrand, comparante de première part, déclare qu'elle est propriétaire du bien suivant :

VILLE DE LIEGE

Une maison d'habitation en cours de démolition, avec jardin et dépendances, sise quai Marcellis, n° 2 et quai Churchill, n°31, l'ensemble cadastré section C, n° 27/f/4 pour une contenance de trois cent quarante-deux mètres carrés.

ORIGINE DE PROPRIETE

Primitivement, ce bien appartenait à Monsieur Louis Antoine Maria SMULDERS, industriel, et son épouse, dame Hubertine Catherine Gabrielle DUPUIS, sans profession, pour en avoir fait l'acquisition aux termes d'un acte passé devant Maître REMY, Notaire à Liège, le vingt-deux février mil neuf cent huit.

Madame SMULDERS-DUPUIS est décédée le vingt-trois avril mil neuf cent trente-huit, laissant sa succession :

- 1) à son époux précité, pour un quart en pleine propriété et un quart en usufruit, en vertu d'une donation comprise dans leur contrat de mariage, passé devant Maître DELVAUX, Notaire à Liège, le treize juin mil huit cent nonante-huit, 2) et pour le surplus, à ses deux enfants : Monsieur Jacques Jules SMULDERS, industriel, et b) Madame Juliette SMULDERS, épouse de Monsieur Joseph Guido Marie PICCINATI, demeurant à Vérone.

Par acte de Maître Adolphe DETIENNE, Notaire à Liège, du dix-sept octobre mil neuf cent cinquante et un, Monsieur Louis SMULDERS et ses deux enfants, tous trois précités, ont

vendu les biens susdécrits à Monsieur Victor Eugène Joseph Félix LANDERLOOS, sans profession, et son épouse en premières noces, dame Céline Ludovie CARMANNE, sans profession, à Liège, quai Marcellis, n° 2a.

2) Madame Céline Ludovie CARMANNE, épouse de Monsieur Victor LANDERLOOS, est décédée à Liège, le quinze mai mil neuf cent cinquante-cinq, laissant sa succession à :

- a. son époux survivant, Monsieur Victor LANDERLOOS, précité, pour un quart en pleine propriété et un quart en usufruit, en vertu d'un acte de donation pour cause de survie, passé devant Maître Eugène NAGENT, Notaire à Bressoux, le sept mars mil neuf cent vingt-deux, enregistré au bureau des actes civils et succession de Grivegnée, le dix-neuf juillet mil neuf cent cinquante-cinq, volume 64, folio 99, par le Receveur DUBOIS.
- b. son fils, Monsieur Charles Louis Félix LANDERLOOS, négociant à Liège, pour le surplus, ou un demi en pleine propriété et un quart en nue-propriété.

Monsieur Victor LANDERLOOS, époux en secondes noces de dame Mariette Constantine Marie COULON, est à son tour décédé à Liège, le treize août mil neuf cent soixante-six, laissant sa succession à son épouse en secondes noces pour un quart en usufruit et pour le surplus à son fils précité, Monsieur Charles LANDERLOOS.

Par acte avenu le vingt-trois septembre mil neuf cent soixante-neuf devant le Notaire Yves de SENY à Liège et le Notaire soussigné, la SPRL Entreprises Julien LEGRAND a acquis par voie d'échange l'immeuble dont question, ledit acte transcrit à Liège, 1^{er} bureau, le trois octobre suivant, volume 863, n° 66.

DECLARATION D'INTENTION DE LA COMPARANTE

La comparante expose :

Qu'elle a formé le projet d'ériger sur les parcelles de terrain prédécrites, d'une superficie selon cadastre de trois cent quarante-deux mètres carrés et en lieu et place de l'immeuble prédésigné et après démolition de celui-ci, un complexe immobilier à placer sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée et permanente.

Ce complexe comprendra dans une même entité juridique :

- 1) un immeuble à appartements multiples sis quai Marcellis n°2, dénommé résidence LUTECE, et qui comprendra, outre l'étage technique, dix étages d'appartements et un rez-de-chaussée.
- 2) un immeuble à appartements multiples, sis quai Churchill n°31, dénommé résidence LULLI et qui comprendra, cinq étages d'appartements et un rez-de-chaussée.

En conséquence, la comparante convient de la mise en commun du terrain lui appartenant et destiné à constituer l'assiette des résidences envisagées, étant une parcelle de terrain cadastrée section C, n° 27/f/4, pour une superficie de trois cent quarante-deux mètres carrés.

L'acte de base et le règlement de copropriété constituent les statuts de la copropriété.

Ils ne peuvent être modifiés que par décision de l'assemblée générale aux conditions fixées ci-après, suivie d'un acte notarié transcrit.

Les dispositions des statuts peuvent être directement opposées par ceux à qui 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.

Le règlement de copropriété doit comprendre :

1. la description des droits et des obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes;
2. les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges;
3. les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale;
4. le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renon 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.

CHAPITRE II - AUTORISATION DE BATIR - DEPOT DES PLANS - DESCRIPTION DE LA RESIDENCE - DIVERS

PARAGRAPHE A - PLANS

Les plans de la résidence ont recueilli l'approbation des services compétents de la ville de Liège et de l'Administration de l'Urbanisme et aménagement du territoire le six septembre mil neuf cent soixante-huit, n° 45810/142942.

Ils ont été dressés par l'Architecte G. Thys, à Liège La société dépose pour être annexés aux présentes, les plans dont il s'agit et qui sont les suivants :

- 1) plan des sous-sols
- 2) plan des rez-de-chaussée
- 3) plan de l'étage type de la résidence Lutèce en trois variantes :
 1. un appartement par étage
 2. deux appartements par étage
 3. un appartement et un studio par étage
- 4) plan de l'étage type de la résidence Lulli en deux variantes :
 - 1) un appartement par étage
 - 2) un appartement et un studio par étage

- 5) plan de l'étage technique résidence Lutèce et variante.
- 6) plan des coupes et façades.

PARAGRAPHE B - DESCRIPTION DE LA RESIDENCE

À l'examen des plans ci-annexés, il apparaît que le complexe comprendra :

Un immeuble sis au Quai Marcellis et un immeuble sis Churchill.

Il y a lieu de prévoir à côté des parties qui seront communes à l'ensemble du complexe, un ensemble de parties communes spéciales à chaque immeuble, ce indépendamment de certaines parties communes dont l'entretien et le renouvellement incombent aux propriétaires de certains garages.

1) Section A - Parties communes générales au complexe

Seront rangées parmi les parties communes générales à tout le complexe :

1. Le terrain lui servant d'assise et repris au cadastre pour une superficie de trois cent quarante-deux mètres carrés.
2. Les canalisations et conduits divers dans la mesure où ils servent à l'ensemble de la résidence.
3. Les locaux éventuellement affectés à l'usage de l'ensemble.
4. Les tuyauteries et conduits de retenues ou d'évacuation des eaux, avec disconnecteur.
5. Les antennes ou systèmes de raccordements aux réseaux de distributions.
6. Le local chaufferie, avec ses installations, les chaudières, installations annexes, eau chaude et canalisations situées dans la résidence Lutèce et la citerne à mazout.
7. En général, tout ce qui (locaux - constructions - aménagements - machines, etc.) est affecté à l'usage commun ou à l'utilité commune de l'ensemble du complexe.

2) Section B - Parties communes spéciales à chaque immeuble ou bloc et parties privatives

La description est faite par immeuble ou bloc.

A) Immeuble sis quai Marcellis, dénommé résidence Lutèce

Il résulte des plans ci-annexés et du règlement de copropriété dont question ci-après, que cet immeuble comprend :

En sous-sol

- 1) des parties communes spéciales à la résidence Lutèce, étant notamment les deux locaux vide-poubelles, les accès et dégagements vers les caves ou locaux communs, la cage d'escalier et l'escalier, la cage d'ascenseur et l'ascenseur avec sa machinerie, les chutes, aéras, conduits divers et canalisations, et la cave compteurs eau et gaz.

- 2) des parties privatives étant vingt caves privatives numérotées 1 à 20, plusieurs caves étant susceptibles d'être réunies pour constituer un local cave plus vaste et trois garages numérotés 1 – 2/3 et 4.

(Acte modificatif du 21 mars 1972)

~~(N.B : Le constructeur se réserve le droit de ne pas réaliser ces garages.~~

~~Les emplacements de ceux-ci étant alors destinés à des caves, locaux communs ou vide-ventilés.~~

Au niveau du rez-de-chaussée

- 1) des parties communes spéciales à la résidence Lutèce, étant notamment : le trottoir d'accès, la porte d'entrée, le hall d'entrée avec les boîtes aux lettres et parlophones, la porte d'accès du dégagement vers la cage d'escalier, la cage d'escalier, l'escalier, la cage d'ascenseur, l'ascenseur, le local voitures d'enfants, les locaux débarras et réserve, le local compteurs électriques, les soupiroux, gaines, chutes, aéras et conduits divers.
- 2) des parties privatives étant : six garages numérotés 6 - 7 - 8 - 9/10 - 11/12 - 13. Ces locaux étant susceptibles d'être réunis ou d'être affectés à usage de locaux commerciaux ou de bureaux après aménagement en fonction des autorisations requises et des desideratas des acquéreurs.

Dans cette hypothèse, le constructeur se réserve la faculté, comme dit ci-après, de modifier la consistance, la surface des parties et locaux communs et même de supprimer certains locaux, à usage commun et de modifier la façade du rez-de-chaussée.

Au niveau des étages 1 à 10 inclus

- 1) Des parties communes spéciales à la résidence Lutèce, étant notamment : l'escalier et l'ascenseur avec sa cage et les portes palières, le sas d'accès et ses portes coupe-feu, les aéras, chutes, canalisations et conduits divers.
- 2) Des parties privatives étant : selon la variante adoptée par le constructeur pour l'ensemble de l'immeuble ou pour un ou plusieurs étages ; soit :

- Un appartement type A, l'indication de l'étage étant donnée par le chiffre mentionné à la suite de la lettre désignant le type d'appartement ; ledit appartement occupant la totalité d'un niveau et comprenant :

Hall d'entrée avec penderie, vestiaire et WC, donnant accès au living, situé en façade quai Marcellis - un second hall avec armoires et penderie, donnant accès à une cuisine équipée comprenant vide-poubelles et terrasse située en façade avant, ce hall donnant également accès au dégagement vers les trois chambres situées en façade arrière, les chambres 1 et 3 avec terrasse et permettant l'accès aux deux salles de bains équipées. En sous-sol, une cave.

soit :

- a) Un appartement type B, l'indication de l'étage étant donnée par le chiffre mentionné à la suite de la lettre désignant le type d'appartement ; ledit appartement situé à gauche face à la résidence et comprenant :

Hall avec penderie donnant accès au living, situé en façade avant, dégagement - WC - cuisine équipée avec vide-poubelles et terrasse, située en façade avant - une salle de bains équipée et deux chambres en façade arrière, dont une comportant une terrasse. En sous-sol, une cave.

- b) Un appartement de type C, situé à droite face à la résidence, comprenant : hall d'entrée - WC - cuisine donnant sur aéra avec vide-poubelles - un living en façade avant - une salle de bains équipée et une chambre en façade arrière, laquelle comporte une terrasse. En sous-sol, une cave.

soit :

- a) Un appartement type D, situé à gauche face à la résidence, comprenant les mêmes éléments que l'appartement de type B, mais comportant en outre une chambre en façade arrière, laquelle comporte une terrasse.
- b) Un appartement type studio - type E, situé à droite face à la résidence, comprenant : hall d'entrée - cuisine équipée avec vide-poubelles donnant sur aéra - salle de bains équipée et un living donnant en façade avant.

NB. L'indication de l'étage étant donnée par le chiffre mentionné à la suite de la lettre désignant le type d'appartement.

Au niveau du 11^{ème} étage (étage technique)

- 1) Des parties communes spéciales à la résidence étant notamment : la cage d'escalier et l'escalier - le palier avec les portes coupe-feu, la machinerie de l'ascenseur, le vase d'expansion, les potences de déménagement, les conduits, gaines, chutes et aéras.
- 2) Des parties privatives étant ; soit :

Un appartement comprenant tout le niveau, dénommé type F et aménagé intérieurement en fonction des desideratas de l'acquéreur et comportant les quotités dans les parties communes afférentes aux deux studios prévus, ledit appartement comportant terrasses en façades avant et arrière.

soit :

- a) un appartement de type G, situé à gauche face à la résidence et comportant - living en façade avant - salle de bains équipée - une chambre en façade arrière avec terrasse et une cuisine équipée en façade arrière - deux terrasses situées l'une en façade avant, l'autre en façade arrière.
- b) un appartement studio type H, situé à droite face à la résidence et comportant : living en façade avant WC - dégagement - une salle de bains équipée - une cuisine en façade arrière - deux terrasses situées l'une en façade avant, l'autre en façade arrière.

Les terrasses situées au niveau de l'étage technique sont grevées d'une servitude consistant dans la possibilité d'y avoir accès lors des déménagements. Les bénéficiaires de cette servitude devront prévenir les propriétaires huit jours avant d'en faire usage.

Ces terrasses constituent avec leur garde-corps, des parties privatives, les propriétaires devront veiller à leur bon état d'entretien.

Ils ne seront responsables que des dégradations qu'un usage abusif ou mauvais état d'entretien causerait aux appartements que ces terrasses couvrent.

Au niveau du toit

Des parties communes spéciales à la résidence Lutèce, étant notamment : la toiture proprement dite, ses accès, les souches des cheminées et gaines d'aération, les antennes éventuelles.

B) Immeuble sis quai Churchill, n°31, dénommé résidence Lulli

Il résulte des plans ci-annexés et du règlement de copropriété dont question ci-après, que cet immeuble comprend :

En sous-sol

- 1) Des parties communes spéciales à la résidence LULLI ; étant notamment : le local vide-poubelles, les accès et dégagements vers les caves et locaux communs, la cage d'escalier et l'escalier, la cage d'ascenseur et l'ascenseur avec sa machinerie, les chutes, aéras, conduits divers et canalisations, la cave eau-gaz et la cave électricité.
- 2) Des parties privatives étant : dix caves privatives numérotées 1 à 10 et 1 garage numéroté 5, sous réserve de ce qui sera dit ci-après.

Au niveau du rez-de-chaussée

Des parties communes spéciales à la résidence, étant notamment : le hall d'entrée avec ses portes, les boîtes aux lettres et parlophones, le dégagement vers la cage d'escalier et l'escalier, la cage d'ascenseur et l'ascenseur, le local débarras.

NB : La rampe d'accès vers les garages du sous-sol, l'accès vers les garages du rez-de-chaussée, les systèmes de fermeture de ces rampes et accès, l'aire de manœuvre située entre les deux immeubles avec sa toiture éventuelle et les aéras, coupoles d'éclairage, sont des parties communes dont l'entretien, la réparation et le renouvellement incombent exclusivement aux propriétaires des garages, à l'exclusion des propriétaires des garages portant les n° 6 - 7 et 8. ~~Le constructeur se réservant le droit de ne pas exécuter la rampe vers le sous-sol et le garage 5.~~

(Acte modificatif du 21 mars 1972)

Les garages 6, 7 et 8 ont accès direct au quai Marcellis.

Ces charges se répartiront à raison de 1/7 par garage (1 - 2/3 - 4 - 5 - 9/10 - 11/12 - 13). Sous réserve de ce qui sera dit ci-après.

Au niveau des étages 1 à 5

- 1) Des parties communes spéciales à la résidence, étant notamment l'escalier et l'ascenseur avec sa cage et les portes palières - le palier d'accès et portes coupe-feu - les aéras - chutes - canalisations et conduits divers.
- 2) Des parties privatives étant, selon la variante adoptée par le constructeur, pour l'ensemble de l'immeuble ou pour 1 ou plusieurs étages :

soit :

Un appartement de type A, l'indication de l'étage étant donnée par le chiffre mentionné à la suite de la lettre désignant le type d'appartement : ledit appartement occupant la totalité du plateau, et comprenant

Hall d'entrée avec armoire donnant accès au living, situé en façade quai Churchill - une cuisine équipée et une salle de bains équipée - dégagement avec armoires vers deux chambres situées en façade arrière. En sous-sol, une cave.

soit :

- a) un appartement de type B, situé à droite face à la résidence et comprenant : hall - cuisine équipée donnant sur aéra - salle de bains équipée et living en façade quai Churchill. En sous-sol, une cave,
- b) un appartement de type C, situé à gauche face à la résidence et comprenant : hall - cuisine équipée donnant sur aéra - living en façade quai Churchill - dégagement WC - une salle de bains équipée - une chambre donnant en façade arrière et une cave en sous-sol.

Au niveau de la toiture

Des parties communes spéciales à la résidence Lulli, étant notamment : la toiture proprement dite, ses accès, les souches des cheminées et gaines d'aération, les antennes éventuelles.

(Acte modificatif du 21 mars 1972)

Remarque concernant les deux résidences

~~Le constructeur se réserve le droit, moyennant les autorisations requises, si nécessaire, de ne pas exécuter la rampe accès vers les garages prévus au sous-sol et par voie de conséquence, de ne pas réaliser ceux-ci, réservant ces emplacements à des caves complémentaires ou à des locaux communs ou des vides ventilés, ou des travaux de fondation. L'emplacement prévu par la construction de la rampe d'accès au sous-sol, sera utilisée de façon à créer deux garages, l'un portant le n°5 et situé à l'arrière de la résidence Lulli et ayant un accès par la rampe donnant accès aux garages du rez de la résidence Lutèce, l'autre qui porterait le n°4, ayant accès direct par le quai Churchill.~~

Dans ce cas, les charges des rampes d'accès prévues à la remarque ci-dessus, se répartiraient non plus en septièmes, mais en quart entre les garages 5 - 9/10 - 11/12 et 13.

CHAPITRE III - OBSERVATIONS ET STIPULATIONS DIVERSES

A. REUNION D'APPARTEMENTS

La réunion d'un bien privatif avec le bien privatif correspondant de l'étage supérieur ou de l'étage inférieur peut être effectuée de manière à former un appartement de type duplex.

Cette réunion se fera sur avis favorable de l'architecte et du constructeur, suivant les directives de l'architecte, pour autant que l'état des constructions le permette, et aux frais exclusifs du propriétaire intéressé, étant précisé que les biens privatifs à réunir doivent appartenir au même propriétaire. Des biens privatifs contigus, pour autant qu'ils

appartiennent au même propriétaire, peuvent également être réunis sous les conditions et réserves ci-dessus exprimés.

B. EXTENSION D'APPARTEMENTS

Le constructeur pourra autoriser l'adjonction à un appartement d'une ou plusieurs pièces d'un appartement voisin. Dès lors, les quotités afférentes à chaque propriété privative, dans la copropriété indiquée ci-avant, pourraient ne pas être définitives. Elles seront, le cas échéant, modifiées et l'acte authentique d'acquisition fixera ces quotités. Le constructeur se réserve le droit de les déterminer seul. Il en est de même pour les locaux à usage commercial, industriel ou bureaux.

C. CONSTRUCTION D'ETAGES SUPPLEMENTAIRES

Le constructeur se réserve, si les Autorités Compétentes donnaient leur autorisation à ce sujet, d'augmenter le nombre des étages du complexe objet des présentes. Dans ce cas, il est stipulé dès à présent et pour lors :

- 1) que les quotités afférentes à chaque propriété privative dans la copropriété, seront modifiées, de même que la contribution aux charges communes relatives à chacune de ces propriétés.
- 2) que la construction d'un nombre supérieur d'étages ne modifiera pas en tout cas la division en dix mille/dix millièmes des parties communes à l'ensemble du complexe, elle entraînera seulement une modification par voie de réduction proportionnelle des quotités afférentes à chaque propriété privative intéressée.
- 3) que les quotités des propriétés privatives dans la copropriété seront en ce cas, révisées dans un acte modificatif, et fixées par le constructeur, qui se réserve exclusivement ce droit.
- 4) que les copropriétaires à l'époque de ces modifications, auront l'obligation d'apporter, à première demande qui leur en sera faite par le constructeur, leur concours à cet acte le cas échéant via le syndic et après décision d'assemblée générale et qu'en tout état de cause, la modification survenue au nombre d'étages et aux quotités en copropriété n'entraînera pas de modifications quelconques, soit en plus, soit en moins des prix payés par les copropriétaires lors de leurs acquisitions.
- 5) que le délai prévu pour l'exécution de la construction sera, comme dit ultérieurement, revu en fonction des travaux nécessités par cette construction.

D. CAVES

En principe, une cave sera rattachée à chacun des appartements privatifs.

Au surplus, le constructeur fait observer en ce qui concerne les caves, qu'il se réserve le droit de ne pas attribuer de cave à certains appartements ou d'en attribuer plusieurs au même, ou d'en réserver un certain nombre pour les besoins communs.

L'affectation de plusieurs caves à un même appartement ne modifie en rien les quotités en copropriété de cet appartement privé de cave ou doté de plusieurs caves.

Il ne pourra être procédé à aucune aliénation, si ce n'est entre copropriétaires.

E. PARKINGS

Les emplacements parkings pour voitures dans les parkings communs sont réservés en principe, aux propriétaires de biens privatifs dans la résidence, mais peuvent être vendus à des tiers. Tout propriétaire d'emplacements pour voitures, étranger à la copropriété, aura cependant à observer toutes les stipulations du présent acte et du règlement de copropriété.

F. MODIFICATIONS EN COURS DE CONSTRUCTION

a) Modification dans la configuration du sous-sol et du rez-de-chaussée

Si les impératifs de la construction ou des ventes le requièrent, ou si une modification était imposée en cours de construction par l'une ou l'autre administration ou régie compétentes, le constructeur pourra modifier la configuration et la composition des parties communes de la résidence, ainsi que l'implantation, l'emplacement, les numéros et la superficie des caves, garages et emplacements pour voitures et locaux communs.

En ce cas, si besoin est, les quotités afférentes à chaque propriété privative dans les parties communes générales pourraient être révisées et les copropriétaires devront apporter leurs concours aux actes à dresser pour mettre en concordance la situation, avec les modifications apportées le cas échéant via le syndic après décision de l'assemblée générale. Les frais de ces actes seront supportés par le constructeur.

Enfin, le constructeur se réservera le droit, jusqu'à l'agrément définitive des parties communes, d'apporter toutes modifications aux façades, aux accès extérieurs d'un étage à l'autre, aux accès à la toiture, à la communication extérieure avec les immeubles joignants, pour autant que ces modifications soient justifiées dans le chef de la société, ou lui imposées par les pouvoirs publics dans le but de garantir une évacuation plus aisée des occupants de la résidence, en cas d'incendie, de force majeure ou autres sinistres.

b) Modification des matériaux employés

Le constructeur se réserve le droit d'apporter en cours de construction les changements qu'il jugerait utiles ou nécessaires ou de remplacer certains matériaux par d'autres de qualité égale ou supérieure et de valeur esthétique équivalente.

Ces changements pourront notamment provenir, soit des nécessités économiques (absence du marché des matériaux prévus, diminution de la qualité des fournitures, délais de livraisons incompatibles avec l'avancement normal des travaux etc.), soit de l'absence, défaillance ou faillite de l'entrepreneur désigné etc.

Ces changements seront portés à la connaissance des acheteurs, soit individuellement, soit à la première assemblée. Ces changements ne pourront avoir pour effet de nuire à la solidité de l'immeuble et à son aspect architectural ou d'entraîner pour les parties privatives et les parties communes y afférentes, des différences de mesurages de plus de quatre pour cent. Il est fait observer que les cotes données aux plans admettent une tolérance de quatre pour cent de différence entre ces mêmes plans et l'exécution, sans qu'il y ait lieu à indemnité en faveur de l'acquéreur.

c) Modifications dans les parties -privatives

Tout acquéreur de bien privatif est en droit de demander des modifications dans les parties privatives, sous réserve de l'accord du constructeur et de l'architecte.

Ces changements, même s'ils sont acceptés par le constructeur, ne pourront avoir pour effet de retarder, ni l'exigibilité des tranches normales de paiement, ni l'avancement régulier des travaux, notamment, toutes contestations quant au coût des modifications ou quant à des considérations techniques; ne pourront être invoquées, par un acquéreur pour surseoir au paiement des tranches exigibles.

De même, pour ne pas nuire à la copropriété et si les parties ne réussissent pas à se mettre d'accord dans un délai de trois mois à dater de la première offre de prix, pour modification, le constructeur aura le droit de faire parachever l'appartement privatif sans indemnité, dans les normes standard prévues au descriptif et d'en exiger le paiement.

Ces modifications ou travaux supplémentaires peuvent, le cas échéant, faire l'objet d'une prolongation du délai d'achèvement des travaux. Un dédit de dix pour cent sera retenu sur tous travaux ou fournitures non effectués ou délivrés à la demande de l'acquéreur.

Tous travaux ou fournitures supplémentaires de remplacement ou autres, seront majorés de dix pour cent pour frais d'honoraires de l'architecte, sans aucune compensation entre les comptes résultant des travaux non effectués ou supplémentaires.

Ces modifications ou travaux supplémentaires feront l'objet d'une commande écrite et signée pour accord par les intéressés et le constructeur.

Il ne sera donné aucune suite si le bon n'est pas signé.

Le coût de ces modifications sera réglé directement entre le client et le constructeur.

G. MODIFICATIONS DES FAÇADES

En tout état de cause, le constructeur se réserve le droit de modifier la façade du rez-de-chaussée pour répondre aux besoins et nécessités professionnelles des acquéreurs.

H. RESERVE DE MITOYENNETE

Le constructeur se réserve le droit de mitoyenneté sur les murs pignons du complexe édifié sur les lignes séparatives.

Cette réserve a uniquement pour but de lui permettre de toucher à son profit exclusif, l'indemnité qui serait due par le constructeur sur fonds voisins, qui utiliseraient ces murs.

Le constructeur aura seul le droit de procéder au mesurage, à l'estimation et au transfert de cette mitoyenneté et d'en toucher le prix.

Si, pour un motif quelconque, l'intervention des copropriétaires était jugée nécessaire ou souhaitable pour assurer la perfection de l'opération, ceux-ci devraient gratuitement prêter le concours qui serait requis d'eux, le cas échéant via le syndic, après décision de l'assemblée générale.

I. RESERVE DE PUBLICITE

Le constructeur se réserve le droit de placer à son profit exclusif une ou des enseignes lumineuses sur la toiture de la résidence, le placement de ces enseignes devra être autorisé par la Ville de Liège et elles seront placées légèrement en recul de la façade afin de ne pas gêner les occupants de l'immeuble.

Le constructeur aura le droit de disposer et de céder (vendre-louer-affermer) ce droit.

J. DIRECTION DES TRAVAUX - VISITES DE CHANTIER

Les architectes prédésignés ou leurs délégués ont la direction des travaux jusqu'à l'agrément partielle, moment où les différents propriétaires prennent possession des ouvrages. Pour des raisons de sécurité et de bonne tenue des chantiers, le nombre des visites des acheteurs est limité au nombre de tranches de paiement suivant précisions reprises à l'acte authentique de vente. Les remarques qui résulteraient de ces visites seront exclusivement du ressort du constructeur.

À l'exception des dispositions ci-dessus, seuls le constructeur et les architectes auteurs des plans ou leurs délégués et les entrepreneurs adjudicataires, auront l'accès du chantier pendant la durée des travaux.

Le copropriétaire qui voudrait recourir à son propre sous-traitant pour certains travaux de finition est tenu d'imposer à ce dernier de prendre accord préalable avec l'entrepreneur général, afin d'assurer une bonne coordination des travaux et le respect des impératifs de chantier. L'agrément de ce sous-traitant sera soumise à l'approbation du constructeur, qui se réserve le droit de l'accepter ou de le rejeter.

K. DECORATION PRIVATIVE

Il est spécialement stipulé que les peintures intérieures des appartements, ainsi que la décoration des murs et plafonds, doivent être envisagées par les acquéreurs comme une mise en état d'habitabilité des biens privatifs.

Au moment de la mise à disposition, les divers matériaux employés n'ont pas encore subi leur retrait normal et les effets de tassement de l'immeuble, en outre, ils peuvent être soumis à des périodes de séchage accéléré ou de chauffage.

Il est donc normal que des fissures d'enduits ou des retraits de menuiseries, soient constatés après un laps de temps plus ou moins long. À l'agrément définitive, ces fissures et retraits seront corrigés par le constructeur. Toutefois, la restauration des peintures, y compris les plafonds et papiers peints, ne peut être mise à charge du constructeur lors de cette agrément définitive.

Il est donc conseillé aux acquéreurs de ne pas engager des travaux coûteux de décoration avant ladite agrément définitive.

L. CONTRATS

Lors de la livraison des biens privatifs par eux achetés, les acquéreurs devront reprendre et continuer jusqu'à leur expiration les contrats conclus par le constructeur en cours de travaux, soit avec les compagnies d'assurances, soit avec les sociétés pétrolières ou

charbonnières, soit avec les sociétés agréées pour l'entretien technique des ascenseurs, soit avec les sociétés chargées de la vente ou de la location des compteurs de chaleur, calorimètres ou autres, la présente énumération étant exemplative et non limitative.

M. SERVITUDES

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 et entre les fonds privatifs et communs.

Cet état de chose aurait constitué une servitude si ces fonds constituants avaient appartenu à des propriétaires différents.

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

Il en est notamment ainsi :

- 1) Des vues qui pourraient exister d'une partie privative sur l'autre.
- 2) Des communautés de descentes d'eaux pluviales et résiduaire, d'égouts etc.
- 3) Du passage des canalisations et conduites de toute nature (eau-gaz-électricité-téléphone-antenne, etc.), leur libre usage ne peut être en rien entravé, les propriétaires devront se prêter aux travaux nécessités par l'usage, la réparation, l'entretien, le renouvellement de ces canalisations et conduits, laissant le libre accès par leur propriété privative.
- 4) De toutes les caves, parkings, ainsi que les dégagements et couloirs en sous-sol, qui devront nécessairement servir d'abri pour tous les occupants du complexe si la nécessité s'en faisait sentir. Cet état sera décrété par l'assemblée générale.

Des terrasses qui seront, en cas de nécessité, grevées d'une servitude permettant le passage de tous les occupants de la résidence, pour permettre leur évacuation.

Il en est notamment ainsi de toutes les communautés et servitudes entre les diverses parties privatives ou entre celles-ci et les parties communes que révéleront les plans ou leur exécution, au fur et à mesure de la construction, ou encore, l'usage des lieux.

Le constructeur déterminera dans ce cas la répartition entre les usagers des charges d'entretien et de réparation de ces parties communes ou d'usage commun.

N. DEPOT POUR MINUTE DU CAHIER DESCRIPTIF DE LA RESIDENCE

La construction, l'aménagement, l'équipement et la décoration de la résidence, seront détaillés dans leurs dispositions générales et sous réserve de modifications, dans le cahier descriptif dressé par l'architecte de l'immeuble, lequel cahier sera déposé au rang des minutes du Notaire KLEINERMANN soussigné.

O. CONCIERGERIE (DEVENU SANS OBJET)

~~Le constructeur se réserve le droit de décider seul de l'installation éventuelle d'une conciergerie dans le complexe.~~

~~Dans ce cas, les locaux affectés à cet usage auront un caractère commun à l'ensemble du complexe ; le nombre de quotités dans les parties communes sera révisé en fonction de cet élément et les copropriétaires devront apporter leur concours à cet acte modificatif.~~

~~P.S. Si dans l'avenir, le programme du constructeur venait à compter la construction d'immeubles joignant la résidence objet du présent acte, il aurait droit, tant pour lui-même que pour ses ayants cause, de faire communiquer entre elles telles parties communes, de manière à en faire un usage commun.~~

CHAPITRE IV - DIVISION DE L'ENSEMBLE

- 1° En vue de la réalisation en propriétés privées distinctes des appartements, bureaux éventuels et garages constitutifs des résidences Lutèce et Lulli, la société, avec l'accord des comparants d'une part, déclare opérer la division de l'ensemble, en propriétés privées, en parties communes générales à l'ensemble et en parties communes propres à la résidence Lutèce et à la résidence Lulli, dont la composition est décrite au chapitre II qui précède et dont la définition est précisée au règlement général de copropriété.
- 2° Par l'effet de cette déclaration et en exécution de l'article 577 bis des articles 577-2 §1 et §9 et 577-3 à 14 du Code civil, il est créé des lots destinés à former des fonds distincts susceptibles de faire l'objet de droits réels, de mutations entre-vifs ou par décès et de tous autres contrats. Chacun de ces lots comprend une partie en propriété privative et exclusive, une quote-part dans les parties communes générales et une quote-part dans les parties communes propres à l'entité dont elle fait partie - ces quotes-parts se trouvant en état de copropriété et indivision forcée et permanente.

En conséquence, chaque bien privé, tel qu'il sera déterminé dans l'acte constituant le titre de propriété de son acquéreur, constituera une entité juridique dans le chef de son propriétaire et comprenant, en un ensemble indivisible, les parties en propriété proprement dite et, comme accessoire indispensable, les fractions dans les parties communes générales ou propres ci-après fixées.

Il en résulte que l'aliénation d'un bien privé emporte nécessairement aliénation simultanée de la partie privative proprement dite et des quotités des parties communes qui en sont l'accessoire.

De même, l'hypothèque et tout autre droit réel grevant un bien privé, grevent à la fois la partie en propriété privative et exclusive et les quotités des parties communes générales propres qui y sont inséparablement attachées.

- 3° Sauf les exceptions pouvant résulter du présent acte ou de ses annexes, la détermination des quotités dans les parties communes soit générales à l'ensemble, soit propres à l'une ou l'autre entité composant cet ensemble, entraîne la fixation des droits, avantages et charges profitant ou incombant aux propriétés privées le constituant.

TABLEAU DES QUOTITES

I - Parties communes générales à l'ensemble tout entier

Ces parties communes générales à l'ensemble, énumérées non limitativement au règlement général de copropriété, sont divisées en dix mille/dix millièmes, et sont réparties entre les divers éléments constitutifs de l'ensemble, suivant les proportions ci-après vantées.

A - Intervention de la résidence Lutèce

huit mille trois cent trente-cinq/dix millièmes 8.335

B - Intervention de la résidence Lulli

mille six cent soixante-cinq/dix millièmes 1.665

Total : dix mille/dix millièmes 10.000

A/ Résidence Lutèce

La société déclare ventiler forfaitairement l'intervention de la résidence Lutèce, soit huit mille trois cent trente-cinq/dix millièmes, entre les lots composant cette entité, de la manière suivante :

- Au sous-sol :
 - garage n° 1 : quarante-cinq/dix millièmes :..... 45
 - garage n° 2/3 : cinquante-cinq/dix millièmes : 55
 - garage n° 4 : quarante-cinq/dix millièmes : 45
- Au rez-de-chaussée :
 - garage n° 6 : soixante-cinq/dix millièmes : 65
 - garage n° 7 : soixante-cinq/dix millièmes : 65
 - garage n° 8 : soixante-cinq/dix millièmes : 65
 - garage n° 9/10 : soixante-cinq/dix millièmes : 65
 - garage n° 11/12 : cinquante-cinq/dix millièmes: 55
 - garage n° 13 : quarante-cinq/dix millièmes :... 45
- Étages 1 à 10 :
soit :
 - appartements de type A (3 chambres) dénommés selon l'étage A/I - A/2 - A/3 - A/4 - A/5 - A/6 - A/7 - A/8 - A/9 ou A/10 - chacun sept cent vingt-sept/dix millièmes, soit ensemble : sept mille deux cent septante/dix millièmes 7.270

soit :

- appartements de type B (2 chambres) dénommés selon l'étage : B/1 - B/2 - B/3 - B/4 - B/5 - B/6 - B/7 - B/8 - B/9 ou B/10 - chacun quatre cent six/dix millièmes, soit ensemble quatre mille soixante/dix millièmes.
- appartements de type C (1 chambre) dénommés selon l'étage : C/1 - C/2 - C/3 - C/4 - C/5 - C/6 - C/7 - C/8 - C/9 ou C/10 - chacun trois cent vingt et un/dix millièmes, soit ensemble : trois mille deux cent dix/dix millièmes.

soit :

- appartements de type D (3 chambres) dénommés selon l'étage : D/1 - D/2 - D/3 - D/4 - D/5 - D/6 - D/7 - D/8 - D/9 ou D/10 - chacun quatre cent quatre-vingt-deux/dix millièmes, soit ensemble quatre mille huit cent vingt/dix millièmes.
- appartements de type E (studios) dénommés selon l'étage : E/1 E/2 E/3 E/4 E/5 - E/6 - E/7 E/8 - E/9 ou E/10 - chacun deux cent quarante-cinq/dix millièmes, soit ensemble : deux mille quatre cent cinquante/dix millièmes.

- Étage technique :

soit :

- 1 appartement de type F - occupant tout le niveau : cinq cent soixante/dix millièmes..... 560

soit :

- 1 appartement de type G (1 chambre) dénommé G/11 : trois cents/dix millièmes.
- 1 appartement de type H (studio) dénommé H/11 : deux cent soixante/dix millièmes.

soit au total : huit mille trois cent trente-cinq/dix millièmes 8.335

B/ Résidence Lulli

La société déclare ventiler forfaitairement l'intervention de la résidence Lulli, soit mille six cent soixante-cinq/dix millièmes, entre les lots composant cette entité, de la manière suivante :

- Au sous-sol
 - garage n° 5 : quarante/dix millièmes 40
- Étages 1 à 5

Soit :

- appartements de type A (2 chambres) dénommés A/1 - A/2 - A/3 - A/4 - A/5 selon l'étage, chacun trois cent vingt-cinq/dix millièmes, soit ensemble : mille six cent vingt-cinq/dix millièmes..... 1.625

Soit :

- appartements de type B (studio) dénommés B/1 - B/2 - B/3 - B/4 - B/5 selon l'étage, chacun cent quarante-trois/dix millièmes, soit ensemble : sept cent quinze/dix millièmes.
 - appartements de type C (1 chambre) dénommés C/1 - C/2 - C/3 - C/4 - C/5 selon l'étage, chacun cent quatre-vingt-deux/dix millièmes, soit ensemble : neuf cent dix/dix millièmes.
- soit ensemble : mille six cent vingt-cinq/dix millièmes 1.625

2 - Parties communes propres à la résidence Lutèce

Les parties communes propres de la résidence Lutèce sont énumérées non limitativement au règlement général de copropriété et sont divisées en huit mille trois cent trente-cinq/huit mille trois cent trente-cinquièmes et ventilées forfaitairement par la société de la manière suivante

- Au sous-sol
 - garage n° 1 : quarante-cinq/huit mille trois cent trente-cinquièmes 45
 - garage n° 2/3 : cinquante-cinq/huit mille trois 55
 - garage n° 4 : quarante-cinq huit mille trois cent trente-cinquièmes..... 45
- Au rez-de-chaussée :
 - garage n° 6 : soixante-cinq/huit mille trois cent trente-cinquièmes 65
 - garage n° 7 : soixante-cinq/huit mille trois cent trente-cinquièmes 65
 - garage n° 8 : soixante-cinq/huit mille trois cent trente-cinquièmes 65
 - garage n° 9/10 : soixante-cinq/huit mille trois cent trente-cinquièmes..... 65
 - garage n° 11/12 : cinquante-cinq/huit mille trois cent trente-cinquièmes..... 55
 - garage n° 13 : quarante-cinq/huit mille trois cent trente-cinquièmes 45
- Étages 1 à 10

soit

 - appartements de type A (3chambres) dénommés selon l'étage A/1 - A/2 - A/3 - A/4 - A/5 -A/6 - A/7 - A/8 - A/9 - A/10 - chacun sept cent vingt-sept/huit mille trois cent trente-cinquièmes, soit ensemble : sept mille deux cent septante/huit mille trois cent trente-cinquièmes..... 7.270

soit

- appartements de type B (2 chambres) dénommés selon l'étage : B/1 - B/2 - B/3 - B/4 - B/5 - B/6 - B/7 - B/8 - B/9 - B/10 - chacun quatre cent six/huit mille trois cent trente-cinquièmes soit ensemble : quatre mille soixante/huit mille trois cent trente-cinquièmes.
- appartements de type C (1 chambre) dénommés selon l'étage : C/1 - C/2 - C/3 - C/4 - C/5 - C/6 - C/7 - C/8 -- C/9 - C/10 - chacun trois cent vingt et un/huit mille trois cent trente-cinquièmes, soit ensemble : trois mille deux cent dix/huit mille trois cent trente-cinquièmes.

soit

- appartements de type D (3 chambres) dénommés selon l'étage : D/1 - D/2 - D/3 - D/4 - D/5 —D/6 - D/7 - D/8 - D/9 - D/10 - chacun quatre cent quatre-vingt-deux/huit mille trois cent trente-cinquièmes, soit ensemble : quatre mille huit cent vingt/huit mille trois cent trente-cinquièmes.
- appartement de type E (studios) dénommés selon l'étage : E/1- E/2 - E/3 - E/4 E/5 -E/6 - E/7 - E/8 - E/9 - E/10 - chacun deux cent vingt-cinq/huit mille trois cent trente-cinquièmes, soit ensemble deux mille quatre cent cinquante/huit mille trois cent trente-cinquièmes.

– Étage technique :

soit :

- 1 appartement de type F - occupant tout le niveau : cinq cent soixante/huit mille trois cent trente-cinquièmes 560

soit :

- 1 appartement de type G (1 chambre) dénommé G/11 : trois cents/huit mille trois cent trente cinquièmes.
- 1 appartement de type H (studio) dénommé H/11 : deux cent soixante/huit mille trois cent trente-cinquièmes.

Total : huit mille trois cent trente-cinq/huit mille trois cent trente-cinquièmes..... 8.335

3 - Parties communes propres à la résidence Lulli

Les parties communes propres à la résidence Lulli sont énumérées non limitativement au règlement général de copropriété, et sont divisées en mille six cent soixante-cinq/mille six cent soixante-cinquièmes et ventilées forfaitairement par la société de la manière suivante :

– Au sous-sol :

- garage n° 5 : quarante/mille six cent soixante-cinquièmes 40

– Étages 1 à 5 :

soit :

- appartements de type A (2 chambres) dénommés A/1 - A/2 - A/3 - A/4 - A/5 selon l'étage, chacun trois cent vingt-cinq/mille six cent soixante-cinquièmes, soit ensemble mille six cent vingt-cinq/mille six cent soixante-cinquièmes 1.625

soit :

- appartements de type B (studio) dénommés B/1 - B/2 - B/3 - B/4 - B/5 selon l'étage, chacun cent quarante-trois/mille six cent soixante-cinquièmes, soit ensemble sept cent quinze/mille six cent soixante-cinquièmes.
- appartements de type C (1 chambre) dénommés C/1 - C/2 - C/3 - C/4 - C/5 Selon l'étage, chacun cent quatre-vingt-deux/mille six cent soixante-cinquièmes, soit ensemble neuf cent dix/mille six cent soixante-cinquièmes.

Soit : mille six cent vingt-cinq/mille six cent soixante-cinquièmes 1.625

Remarque

Il est rappelé que les quotités affectées à chaque lot dans les parties communes (générales à l'ensemble ou propre à l'entité dont il dépend) ne seront fixées définitivement que dans le titre d'acquisition de son propriétaire dans le cas où la composition ne correspondrait pas à la description donnée au chapitre II qui précède : dans ce cas, il appartiendra à la société de fixer ces quotités sans toutefois pouvoir porter atteinte aux droits acquis.

(Sans objet, cette rampe d'accès au sous-sol ayant été réalisée).

~~Dans l'hypothèse de la non réalisation de la rampe d'accès au sous-sol et de la suppression des garages 1 – 2/3 – 4 – 5 et la création des garages 4 – 5 de la résidence Lulli, les quotités seraient modifiées comme suit :~~

~~1) parties communes générales :~~

~~L'intervention de la résidence Lutèce sera réduite à huit mille deux cent quatre-vingts/dix millièmes, en raison de la suppression des quotités afférentes aux garages du sous-sol et à la répartition nouvelle des quotités afférentes aux garages du rez comme suit, toutes autres quotités restant inchangées :~~

~~Au rez-de-chaussée :~~

~~Garage n°6 : 81/10.000 ————— Garage n°9/10 : 81/10.000~~

~~Garage n°6 : 81/10.000 ————— Garage n°9/10 : 69/10.000~~

~~Garage n°6 : 81/10.000 ————— Garage n°9/10 : 57/10.000~~

~~L'intervention de la résidence Lulli sera portée à mille sept cent vingt/dix millièmes, en raison de la création des garages 4 – 5 au rez ; la répartition nouvelle des quotités étant :~~

~~garage n°4 : 55/10.000~~

garage n°5 : 40/10.000

~~2) En ce qui concerne les parties communes spéciales à chaque résidence, elles seront également modifiées comme dit ci avant et sur des bases identiques.~~

CHAPITRE V - REGLES RELATIVES A LA VENTE DES BIENS PRIVATIFS A CONSTRUIRE

L'ensemble à ériger par la société est destiné à la vente des lots, tels qu'ils sont déterminés ci-avant, chacun de ceux-ci possédant une quote-part dans les parties communes générales à l'ensemble, dont la quotité des terrains d'assiette appartenant au constructeur, ainsi qu'une quote-part dans les parties communes propres à l'une ou l'autre entité le composant.

Dans le cas où la vente portera sur des lots sur plans ou en cours de construction, il sera tenu compte des règles, clauses et stipulations suivantes :

1° La vente sera conclue et constatée au moment de la signature entre parties d'une convention dressée sur la base des plans et du cahier des charges de la construction, dont un exemplaire signé par l'architecte sera annexé, et contenant reconnaissance par la partie acquéreuse qu'elle a reçu la copie conforme de l'acte de base et du règlement général de copropriété.

L'opération étant basée sur la notion d'une vente de chose future et le lot étant considéré dans son état de parachèvement complet, le transfert de propriété aura lieu immédiatement et l'acquéreur deviendra propriétaire des ouvrages au fur et à mesure de leur exécution. Toutefois, le promoteur et le constructeur resteront solidairement responsables des risques et de la garde de l'immeuble, (articles 1788 et 1383 du Code civil), jusqu'à l'agrégation partielle.

Ladite convention contiendra notamment les mentions suivantes : l'identité complète du propriétaire du terrain d'assiette, du promoteur et du constructeur, la désignation exacte du bien à acquérir, avec les modifications à y apporter par rapport à la description des lots-types, la mention de la date et du numéro du permis de bâtir, l'indication de la date du début des travaux, du délai d'exécution et de mise à disposition et de l'amende éventuelle pour retard dans la livraison, le prix de vente, les stipulations éventuelles relatives à la révision du prix en cours de construction et les modalités de paiement.

Remarque

Dans le cas où l'acquéreur serait en droit de bénéficier de la loi De Taye (loi du vingt-neuf mai mil neuf cent quarante-huit, modifiée par les lois subséquentes) la convention de vente sera affectée à la condition suspensive de l'octroi des avantages de l'aide de l'État (prime à la construction ou prêt à taux réduit). Il est cependant précisé que l'acquéreur ne pourra exiger cette condition que si l'aide de l'État lui est refusée par suite de l'inobservation par le constructeur des conditions résultant de l'arrêté royal du premier juillet mil neuf cent soixante-neuf, sur la protection des personnes acquérant des habitations sociales.

2° Au sujet de ce qui précède, il est dès maintenant stipulé en ce qui concerne l'ensemble immobilier, objet du présent acte :

- a. Le prix de vente du lot sera fixé à ce moment et constituera un forfait absolu.

En principe, le prix comprend le coût de la construction, de l'équipement et du parachèvement, peintures comprises, du lot acquis, avec sa quote-part dans le coût de la construction, et du parachèvement des parties communes, tel que le tout est décrit aux cahiers descriptifs susvisés.

Cependant, en vertu de conventions particulières, il se pourrait que tout ou partie de l'équipement et du parachèvement propres aux biens vendus soient réservés par l'acquéreur.

Dans ce cas, il en sera fait mention de manière précise à l'acte de vente et le prix de vente sera fixé en fonction, de ces réserves.

Il est précisé que de toute manière, le prix de vente sera toujours fixé honoraires de l'architecte et de l'ingénieur compris, et compte tenu du droit que se réserve le constructeur de percevoir le prix des mitoyennetés des murs de pignons de la résidence et compte non tenu du coût des raccordements et placements des compteurs privés.

Le constructeur devra construire, ce à quoi il s'engage expressément, au minimum sur la base du cahier descriptif établi par Monsieur l'architecte de la résidence et à la description faite par lui des matériaux à mettre en œuvre et des fournitures à faire.

Un exemplaire du cahier descriptif sera remis à chaque acquéreur de biens privés à l'occasion de son acquisition, ce qu'il devra reconnaître expressément dans ledit acte.

Les plans et bordereaux décrivant l'exécution et l'emplacement de l'ossature en béton armé seront censés connus de l'acquéreur et pourront être consultés au bureau de l'architecte.

Le constructeur s'engage dès maintenant, y obligeant solidairement ses ayants-cause à construire et parachever la résidence suivant les plans et cahier susvisés, de la manière suivante :

- a) Les biens privés

Dans le délai de cinq cent cinquante jours ouvrables à compter du début des travaux de construction.

- b) les parties communes

Dans le délai de six mois à compter de l'expiration du délai ci-dessus.

Toutefois, les délais d'achèvement seront prolongés du nombre de jours perdus par suite de cas fortuits ou de force majeure (grève générale ou partielle, lock-out, guerre, troubles, pluies persistantes, gelées ou tous autres événements indépendants de la volonté du constructeur.)

Les délais initiaux d'achèvement seront également prolongés, le cas échéant, du nombre de journées requises pour la réalisation d'un étage supplémentaire, si celui-ci est réalisé dans les conditions définies à l'acte de base.

En ce qui concerne les acquéreurs de biens privés, le délai sera également prolongé suivant l'importance des travaux supplémentaires qui auront été commandés au constructeur, lequel fixera la durée de cette prolongation.

La cessation de l'activité de l'entrepreneur général, quelle qu'en soit la cause, ne mettra pas fin au contrat intervenu, ses ayants-droit et ayants-cause et successeurs à tous titres devront prendre les mesures nécessaires pour assurer l'exécution du contrat.

PAIEMENT DES PRIX

Le montant des prix de la quotité de terrain et de la construction des parties privées et des parties communes y afférentes, additionnées, formera le montant total des sommes à payer par l'acquéreur au constructeur, et suivant les modalités fixées par celui-ci.

Toutes sommes devront être payées franches et exemptes de toutes retenues et d'impôts mis ou à mettre, en bonnes espèces ayant cours légal en Belgique, chez le constructeur. L'acquéreur sera avisé par écrit quinze jours à l'avance, au moins, de la date du paiement à faire par lui.

Les obligations contractées par les acquéreurs sont solidaires et indivisibles entre eux, s'ils sont à plusieurs, pour le même bien, elles seront solidaires et indivisibles pour leurs héritiers ou ayants-cause.

Toutes sommes non payées à leur échéance seront à partir de celle-ci, productives de plein droit et sans mise en demeure, par la seule échéance de leur terme, d'un intérêt net de tous impôts mis ou à mettre, aux taux de sept et demi pour cent l'an, depuis l'échéance jusqu'au paiement.

En outre, après un commandement resté infructueux durant trente jours, tout le montant du prix de vente restant dû au moment du commandement sera de plein droit exigible et productif d'intérêts, nets de tous impôts mis ou à mettre, au taux de sept et demi pour cent l'an, depuis le commandement jusqu'au paiement.

Cette exigibilité sera acquise, même si les travaux ne sont pas arrivés au stade prévu pour rendre les paiements exigibles. La raison en est que dans un immeuble divisé selon le régime de la copropriété, le défaut de paiement doit être sanctionné sévèrement, la carence dans les paiements risquant de nuire à la collectivité en mettant la personne qui a pris l'initiative de l'opération dans des difficultés de trésorerie, en la mettant dans l'impossibilité de régler régulièrement les entrepreneurs et les fournisseurs, ce qui peut donner lieu, soit à l'arrêt des travaux, soit au retard dans leur exécution.

Pour sûreté et garantie du paiement du solde du prix de vente, Monsieur le Conservateur des hypothèques prendra, comme de droit, et sauf dispense expresse du constructeur, inscription d'office au profit du constructeur ce qui lui conservera le privilège, l'hypothèque et l'action résolutoire.

L'acquéreur ne pourra aliéner, ni hypothéquer son bien, avant d'avoir réglé intégralement le prix de vente et le prix de l'entreprise.

Toutefois, si l'acquéreur était obligé, pour régler son prix, de recourir à un emprunt, le constructeur consentira à renoncer au profit du créancier à son privilège et à son action résolutoire et à lui céder son rang d'inscription, mais à la condition expresse que :

- 1) le montant des fonds empruntés soit suffisant pour permettre à l'acquéreur de payer intégralement les prix et frais de son acquisition.
- 2) le bailleur de fonds accepte la délégation donnée par l'acquéreur au profit du constructeur sur le montant emprunté, de manière telle que les fonds soient remis à ce dernier directement par le bailleur de fonds au moment des échéances des prix.

En cas de défaut de paiement et après un commandement resté infructueux durant trente jours, le constructeur aura le droit, soit de demander la résolution des contrats de vente avec dommages et intérêts, soit de poursuivre l'exécution par toutes voies de droit et notamment la vente sur saisie-exécution immobilière.

Le constructeur aura également, dans ce cas, le droit de faire vendre tous biens meubles et immeubles de l'acquéreur, sans devoir justifier l'insuffisance de la valeur du bien hypothéqué et ce, par dérogation aux dispositions des articles 1563 et suivants du Code judiciaire, et cela, simultanément ou non avec la vente sur saisie du bien hypothéqué.

Il est expressément prévu et accepté par les copropriétaires acheteurs, que la mise à disposition de l'appartement, c'est-à-dire, la remise des clefs par le constructeur, est subordonnée au paiement complet du prix et de ses accessoires, ainsi que des frais de raccordements ou, à leur défaut, des provisions réclamées, les engagements particuliers pouvant intervenir entre les acheteurs et des organismes de prêts hypothécaires, ne pourront en aucun cas être opposables au constructeur à et constituer dérogation à la règle ci-avant.

Agréation

Il y a lieu de remarquer que l'immeuble est composé de deux éléments bien-distincts.

L'un de ces éléments est privatif, il ne concerne que le constructeur d'une part et d'autre part les propriétaires des éléments privatifs. L'agréation de l'élément privatif se fera exclusivement entre le constructeur et le propriétaire de l'élément privatif.

L'autre élément, collectif, est constitué par les parties communes des constructions et des appareils communs. Dans les trente jours de la sommation qui en sera faite par écrit, l'assemblée des copropriétaires, qui devra être réunie à cet effet, devra notifier par lettre recommandée au constructeur, l'identité du délégué commun désigné pour l'agréation des parties communes.

À défaut d'avoir fait dans ledit délai cette notification pour quelque motif que ce soit, ou à défaut par le délégué nommé de se mettre à la disposition du constructeur dans les quinze jours qui suivent sa nomination pour procéder à l'agréation, le constructeur pourra faire procéder à l'agréation irrévocablement au nom de tous les copropriétaires par la personne qui serait désignée à sa requête, soit par le président du Tribunal de première instance de l'arrondissement, soit par le président ou vice-président de l'association belge des experts « ABEX ». Le procès-verbal de l'agréation ainsi établi sera opposable à tous les copropriétaires, sans autre formalité.

Qu'il s'agisse de livraison d'un élément privatif ou des parties communes, il sera procédé comme suit

Dès achèvement de l'ouvrage, le constructeur ou l'architecte en avisera l'acquéreur, s'il s'agit de parties privatives, le président de l'assemblée, si elle est déjà constituée, ou; à son défaut, le propriétaire le plus âgé, s'il s'agit de parties communes.

Ce dernier convoquera les copropriétaires à une assemblée générale ayant pour ordre du jour de désigner le délégué chargé d'agréeer les parties communes et de lui donner les pouvoirs nécessaires à cet effet. Il sera ensuite procédé à la livraison. Il sera dressé procès-verbal en triple exemplaire, chacun des exemplaires sera signé par l'architecte, par le constructeur et par le propriétaire s'il s'agit d'un élément privatif, ou par le délégué des copropriétaires, s'il s'agit des parties communes.

Le constructeur, le propriétaire ou le délégué des copropriétaires recevront chacun un exemplaire de ce procès-verbal, de même que l'architecte.

S'il résulte du procès-verbal que l'œuvre est conforme, l'agréeation sera définitive. Si au contraire, il y a des réserves, elles seront libellées clairement et le nécessaire devra être fait dans un délai maximum de six mois pour mettre l'ouvrage en état pour qu'il puisse être agréeé. Passé ce délai, et à défaut de protestation expresse du propriétaire ou du délégué des copropriétaires, envoyée par lettre recommandée au constructeur dans les six mois de l'occupation, l'agréeation sera ~~acquise~~ définitive.

Dès que ces travaux de redressement auront été exécutés, l'agréeation sera définitive, elle sera constatée par procès-verbal signé par le propriétaire ou le délégué des copropriétaires et le constructeur. Le fait de l'exécution des retouches ou des travaux de redressement sera établi par l'architecte ou par l'ingénieur conseil, en ce qui concerne le chauffage et les ascenseurs.

La prise de possession d'une partie privative avant l'agréeation, comme il est dit ci-dessus, vaut également agréeation définitive de cette partie privative.

Ne pourra être considéré comme entravant une agréeation, le fait que les essais de chauffage doivent être postposés à une saison plus favorable pour être probants.

Les contestations relatives à l'agréeation qui portent sur le parachèvement ou sur les malfaçons qui pourraient mettre obstacle à l'occupation et à l'usage de l'immeuble, ne peuvent être invoquées pour retarder le paiement, le seul fait de la signature de l'acte d'achat emporte de plein droit agréeation et acceptation des travaux exécutés au jour de l'acte de vente.

Après agréeation définitive des parties privatives ou communes, le constructeur ne sera plus tenu des vices apparents, conformément à l'article 1642 du Code civil.

Il restera toutefois tenu des vices cachés en exécution de l'article 1643 du Code civil, mais en ce qui concerne les entrepreneurs intervenants, la durée de cette garantie est limitée à celle qu'elle reçoit d'eux.

La durée de cette garantie ne pourra jamais excéder en tous cas :

- dix ans pour les travaux de gros œuvre et de toiture.

- deux ans, pour les matériaux de revêtement des façades.
- la durée donnée par les chambres syndicales professionnelles, pour les ascenseurs, plomberies, chauffage central, électricité, pavement, carrelages, peintures, etc.

La garantie prend cours à la date de l'agrément partielle et prend fin automatiquement à l'expiration des délais ci-dessus,

Elle est due au remplacement ou à la réfection des ouvrages ou appareillages défectueux, à l'exclusion de toute indemnité quelconque.

Les actions pour vices, devront être intentées avant l'expiration des délais ci-dessus, à peine de forclusion, conformément à l'article 1658 du Code civil.

Remarque : Les frais de chauffage accéléré, en vue de l'assèchement du chantier avant la mise à disposition, sont à la charge des copropriétaires.

Ouverture des compteurs - Caution

L'ouverture et le placement des compteurs (eau-gaz-électricité et éventuellement, raccordement au téléphone) ainsi que les cautions à verser aux régies concernées, sont du ressort exclusif et à la charge de chaque propriétaire individuellement,

Il en sera de même en cas de raccordement à un système de: télédistribution.

Il appartiendra donc à chacun de se mettre en rapport avec les régies pour procéder aux formalités.

Humidificateurs sur les radiateurs

Les copropriétaires ont l'obligation de placer des humidificateurs sur les radiateurs des locaux privatifs, de façon à maintenir une humidité ambiante dans leurs appartements, afin d'éviter ainsi le travail anormal des parquets et menuiseries dû à l'assèchement de l'air.

CLAUSES PARTICULIERES

- 1) Les superficies des biens privatifs sont calculées d'axe en axe mitoyens et comprennent les surfaces des terrasses et balcons, Elles sont données avec une tolérance de quatre pour cent maximum,
- 2) Le constructeur vendeur ne sera pas tenu de délivrer le bien privatif jusqu'à ce que l'acheteur en ait payé complètement le prix, conformément à l'article 1612 du Code civil.

Cette clause est de rigueur même si certains travaux restent à réfectionner par les entrepreneurs, ces travaux étant mentionnés dans le procès-verbal d'agrément partielle et faisant donc l'objet d'une garantie des vices apparents.

CHAPITRE VI – CLAUSES FINALES

PARAGRAPHE A - RENONCIATION PARTIELLE AU DROIT D'ACCESSION

Tous les copropriétaires présents et futurs de l'immeuble doivent affirmer leur parfait accord de se céder mutuellement et réciproquement le droit d'accession immobilière. Ce droit vise tout ce qui ne se rapporte pas, pour chacun des propriétaires, aux biens privatifs dont ils se

réservent ou acquièrent l'entière et exclusive propriété, et aux quotités afférentes à ces biens dans les parties communes à l'ensemble de l'immeuble.

Cette cession entraîne, par voie de conséquence, la division de l'immeuble en parties communes 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, par chacun, moyennant cession réciproque des droits des autres.

PARAGRAPHE B - REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

Dans le but de régler tout ce qui concerne la division de l'immeuble, la détermination et l'étendue des droits respectifs des copropriétaires, tant privativement qu'indivisément, l'administration, la conservation, l'usage, la jouissance et la reconstruction éventuelle de la résidence, ainsi que tout ce qui se rapporte à la vie en commun, la société a établi le règlement général de copropriété qui est annexé au présent acte.

La durée de ce règlement est limitée à celle de ~~la copropriété~~ l'indivision.

Si, pour une cause quelconque, les bâtiments venaient à être démolis, ~~ou nécessitaient des réparations onéreuses (celles dont le coût dépasserait la moitié de la valeur de l'immeuble),~~ le régime de la copropriété ne pourrait être maintenu que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires, réunissant ~~au moins les quatre vingts pour cent des quotités en copropriété dans les parties communes générales et statuant à la majorité des ????????~~ vingt-cinq pour cent des voix l'unanimité des copropriétaires.

Par le seul fait de l'acquisition ou de l'usage d'un bien privatif, les propriétaires, usufruitiers, usagers, leurs ayants-droit et ayants-cause, auront l'obligation de se conformer à toutes ces clauses et conditions.

Ce règlement est composé du statut réel de la résidence et du règlement d'ordre intérieur.

A) Statut réel

Les stipulations du statut réel et les servitudes qui peuvent en dépendre, s'opposent à tous en tant que statut réel et seront opposables aux tiers par le fait de leur transcription au bureau des hypothèques compétent.

Les stipulations du statut réel ne pourront jamais être modifiées que par décision de l'assemblée générale aux conditions légales de quorum et de vote. ~~de tous les copropriétaires, réunissant au moins septante cinq pour cent des quotités en copropriété dans les parties communes générales ou spéciales, éventuellement, et statuant à la majorité des quatre vingts pour cent des voix.~~

B) Règlement d'ordre intérieur

Le règlement d'ordre intérieur n'est pas de statut réel, mais suit son sort. Il a pour objet de régir tout ce qui concerne ou se rapporte à la jouissance du complexe et aux détails de la vie en commun.

~~Il n'est susceptible de modifications que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires, réunissant les deux/tiers des quotités en copropriété (générale ou spéciale) et statuant à la majorité simple, sauf les exceptions prévues ou à prévoir.~~

~~Ces modifications ne seront pas soumises à transcription, mais devront être imposées à tous, par tous les cédants de droits de propriété ou de jouissance de tout ou partie de l'immeuble.~~

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

Ces dispositions ainsi que 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

1. en ce qui concerne les dispositions et 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 du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre des procès-verbaux des assemblées générales 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 né du retard ou de l'absence de communication;
2. en ce qui concerne les dispositions et 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.

PARAGRAPHE C - FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présentes sont estimés à vingt-quatre centimes par dix millièmes dans les parties communes générales.

Ils constituent la première charge commune et seront portés en compte de chaque propriétaire lors de son acquisition.

La taxe de bâtisse éventuelle qui serait enrôlée par les autorités compétentes, sera considérée comme une obligation commune à charge des futurs propriétaires de biens privés et supportée par chacun d'eux, soit de la manière qui sera déterminée par les autorités administratives, soit en proportion de leurs droits dans la copropriété générale.

DISPENSE D'INSCRIPTION

Monsieur le Conservateur des hypothèques est expressément dispensé de prendre inscription lors de la transcription des présentes, pour quelque motif que ce soit.

DECLARATION POUR L'ENREGISTREMENT

Les comparants déclarent que les travaux de construction ne sont pas encore commencés.


ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes ; les comparants font élection de domicile en l'étude du Notaire Michel KLEINERMANN soussigné.

Au vu des documents prescrits par la loi, le Notaire soussigné certifie l'état civil des comparants tel qu'il est indiqué ci-avant.

PERSONNALITE 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 : *quai Marcellis, 2 à 4020 LIEGE 2.*

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, §5 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.

L'INDIVISION COMPREND PLUS DE 20 LOTS

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.

LES DISPOSITIONS DE LA LOI SONT IMPERATIVES

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.

Les parties reconnaissent qu'il leur a été donné lecture de l'article 203 du Code des droits d'enregistrement.

DONT ACTE

Fait et passé à Liège, 1, quai Marcellis.

Lecture faite, les comparants et le Notaire ont signé.

**RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE
COPROPRIÉTÉ**

« LULLI ET LUTÈCE »

**QUAI MARCELLIS, N°2 ET QUAI CHURCHILL,
N°31 A LIEGE**

ÉRIGÉES PAR LA

SPRL

**ENTREPRISES JULIEN LEGRAND A
MICHÉROUX-SOUMAGNE**

MAITRE MICHEL KLEINERMANN

NOTAIRE

LIEGE

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1

Le présent règlement général de copropriété est établi en exécution de ce qui est dit au chapitre VII du statut immobilier des résidences.

Il constitue, avec les autres documents et pièces relatives à l'érection de la résidence, l'acte de base de celles-ci.

Les dispositions contenues au règlement général de copropriété ne pourront être modifiées, savoir :

- A. ~~Celles contenues au statut réel, formant le chapitre II ci-après, que par décision de l'assemblée générale aux conditions légales de quorum et de vote. de tous les copropriétaires du complexe, réunissant au moins les trois/quarts des quotités en copropriété dans les parties communes et statuant à la majorité de quatre vingts pour cent des voix.~~
- B. Celles contenues au règlement d'ordre intérieur, formant le chapitre III ci-après, que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires aux conditions légales de quorum et de vote. réunissant les deux tiers des quotités en copropriété et statuant à la majorité simple, sauf les exceptions prévues.

~~Ces modifications ne sont pas soumises à transcription, mais devront être imposées à tous, par tous les cédants de droit de propriété ou de jouissance, de tout ou partie de l'immeuble~~

CHAPITRE II - STATUT REEL DE L'IMMEUBLE

SECTION I - PROPRIETE PRIVATIVE ET COPROPRIETE INDIVISE

ARTICLE 2

La description de la résidence figure au chapitre II du statut immobilier.

ARTICLE 3

Le complexe comporte deux immeubles, la résidence Lutèce et la résidence Lulli. Il y a lieu de prévoir à côté des parties communes à l'ensemble des résidences, un ensemble de parties communes spéciales à chaque bloc.

La ventilation des quotités afférentes aux biens privatifs dans les parties communes générales ou spéciales est faite au statut immobilier.

ARTICLE 4

Les parties privatives sont les appartements, garages, parkings et bureaux éventuels.

Le droit de propriété exclusive ou divise, porte en principe sur tout ce qui se trouve à l'intérieur de ces locaux et en est constitutif, ainsi que sur les dépendances telles que les caves qui sont normalement adjointes à chaque bien privatif. Les plans des parties privatives et de leurs dépendances, sont indiqués dans les plans généraux de la construction.

Chaque propriété privative comprend ses parties constitutives et notamment : les planchers, parquets, revêtements, cloisons intérieures non portantes, la mitoyenneté des murs intérieurs séparant les biens privatifs entre eux ou des parties communes, les portes d'entrée des biens privatifs,, les vitreries, fenêtres, volets, persiennes et tous accessoires semblables, les portes palières, les installations sanitaires, appareils compris, les décharges et chutes jusqu'aux colonnes de descente, les installations de chauffage intérieures à chaque bien privatif, les plafonnages, les terrasses et balcons avec leurs revêtement et garde-corps métalliques, les installations électriques d'eau et de gaz depuis les compteurs de la ville, les conduites d'eau et les compteurs éventuels à l'intérieur des biens privatifs.

En général, est partie privative, tout ce qui se trouve à l'intérieur d'un bien privatif, tel que décrit au statut immobilier et est à l'usage exclusif de son propriétaire, et même ce qui se trouve à l'extérieur d'un bien privatif, mais est également à l'usage exclusif de son propriétaire.

Dans le présent acte les termes « emplacements pour voitures » s'appliquent tant aux boxes pour matures qu'aux emplacements pour voitures.

ARTICLE 5 : Parties communes générales et spéciales

Les parties communes générales sont les parties de l'immeuble qui sont affectées à l'usage commun de tous les copropriétaires, conformément à l'article 577-bis aux articles 577-2 §1 et §9 et 577-3 à 14 du Code civil. Les parties communes spéciales sont les parties de l'immeuble qui sont affectées à l'usage commun de certains propriétaires (emplacements pour voitures par exemple). Ces parties communes demeurent en indivision conformément au même article.

D'une manière générale, ce sont les parties réputées telles par la loi ou les coutumes.

- A) Sont réputées parties communes générales au complexe tout entier ou à chaque résidence, selon la distinction faite au statut immobilier.
- a. La totalité du sol lui servant d'assiette, d'une superficie selon cadastre de trois cent quarante-deux mètres carrés, est partie commune générale à l'ensemble.
 - b. Tous les ouvrages exécutés sur le terrain, tels que : les fondations en général, l'ossature de l'immeuble, les façades, les poutres, hourdis et voûtes etc. les mitoyennetés des pignons, les murs de refend, les murs intérieurs clôturant les parties communes (ces murs intérieurs sont mitoyens s'ils séparent des parties communes des parties privatives).
 - c. La toiture de la résidence, l'ossature des dites toitures ainsi que le cabanon de l'ascenseur et le vase d'expansion.
 - d. Les locaux affectés aux services communs, notamment : en sous-sol, les locaux contenant vide-poubelles, les trémies, cabine du transformateur d'énergie électrique, les compteurs à électricité, à eau et à gaz.
 - e. Tous les dégagements d'accès aux caves privatives et aux locaux communs. Les locaux voitures d'enfants, les escaliers et leurs cages, l'ascenseur et sa cage, avec ses porte et machineries, tous les dégagements, accès, paliers et les portes les faisant

communiquer vers l'escalier ou l'extérieur, les halls, sas d'entrée et porche d'accès, les rampes (gros œuvre) et aire de manœuvre (gros œuvre).

- f. Éventuellement, les appareils de chauffage des parties communes (hall-paliers) avec leurs accessoires, les conduites et radiateurs se trouvant dans les parties communes. La cave à chaufferie, l'installation de fourniture et distribution d'eau chaude avec ses accessoires, la chaufferie collective, si elle existe et ses installations annexes.
- g. Les ornements extérieurs des façades, à l'exclusion des garde-corps, balcons et terrasses, les installations de parlophones, à l'exclusion des combinés qui se trouvent à l'intérieur des biens privés, les sonneries, éventuellement, les objets mobiliers et autres ornements servant à l'aménagement et à la décoration du hall d'entrée, les boîtes aux lettres, les portes d'entrée.
- h. Les canalisations principales d'eau, de gaz, d'électricité et d'égouts, les appareillages et installations desservant des services communs à l'ensemble du complexe.
- i. Les raccordements aux distributions publiques d'eau, de gaz et d'électricité jusqu'aux compteurs privés, les raccordements à l'égout, les raccordements au téléphone État.
- j. Les canalisations de décharge, de chute, de descente, de ventilation et d'évacuation des ordures, lorsqu'elles desservent plus d'une propriété privée, ainsi que toutes les conduites principales raccordées à plusieurs propriétés privées, les cheminées et gaines d'aération.
- k. Les antennes de radio et de télévision s'il en est placé, avec leurs amplifications et tables de descente ou le raccord Coditel, ou à des services de télédistribution, les potences de déménagement.
- l. La cabine à haute-tension et le transformateur d'énergie électrique et son équipement, si cette installation existe et si elle n'est pas la propriété de l'administratin productrice.

B) Sont réputées parties communes spéciales aux emplacements pour voitures

- a. Les enduits - revêtement du porche d'entrée - rampes -accès et aires de manœuvres.
- b. La porte d'entrée ou volet de fermeture, les appareils de fermeture.
- c. Les appareillages - installations et conduites d'eau et d'électricité desservant ces emplacements pour voitures.

Ces parties communes appartiennent indivisément aux propriétaires de biens privés, dans les proportions indiquées au tableau figurant au chapitre IV de l'acte de base.

Les énumérations qui précèdent ne sont pas limitatives. En cas de doute ou de silence, la préférence est donnée à la communauté.

Observations

- a) Il est précisé qu'aucune quotité particulière n'est attachée ou attribuée aux caves privées qui dépendent du bien privé auquel elles sont jointes et dont elles font partie intégrante.

b) La quotité attribuée à chaque propriété privative dans la communauté du complexe, est celle d'une propriété normale, c'est-à-dire, celle qui est prévue théoriquement sous réserve des modifications apportées, au fur et à mesure des ventes, pour répondre aux convenances des amateurs, de telle sorte que les quotités afférentes à chaque propriété privative dans la communauté du complexe, ne seront éventuellement fixées, que par l'acte authentique qui constituera le titre d'acquisition des futurs propriétaires.

ARTICLE 6 : Partage - Aliénation hypothèque des choses communes

Le partage des choses communes ne pourra être demandé aussi longtemps que subsisterait l'indivision L'édifice et le statut, défini dans le présent règlement général de copropriété.

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies, qu'avec les biens privatifs dont elles sont l'accessoire et pour la quotité afférente à chacun d'eux.

L'hypothèque et tout droit réel établis sur un bien privatif grèvent de plein droit la fraction de choses communes qui en dépend.

ARTICLE 7 : Caves - Aliénation échange - Statut

Les caves suivront nécessairement le sort du bien privatif dont elles dépendent, tant au point de vue de la propriété que de la jouissance. Elles ne peuvent être vendues ou données en jouissance que d'un bien privatif à un autre.

L'aliénation ou l'échange de caves entre copropriétaires est permise sans qu'il en résulte un changement dans la quotité afférente au bien affecté par ces aliénations ou échanges dans les parties communes.

Il se pourrait que d'un bien privatif ne dépende aucune cave ou en dépendent plusieurs.

ARTICLE 8 : Emplacements pour voitures - Aliénation

En cas d'aliénation d'un garage ou d'un emplacement voiture, un droit de préférence à prix égal sur tout amateur, est réservé aux propriétaires de biens privatifs, sauf dans le cas où le garage ou l'emplacement pour voiture est réalisé avec un bien privatif.

Le syndic gérant sera avisé, par simple lettre de la décision de vente et du prix demandé. Dans la huitaine de cet avis, il en donnera information à tous les propriétaires de biens privatifs.

En cas de carence du syndic gérant, cette information pourra être donnée par le propriétaire vendeur.

Dans les dix jours de l'envoi de cette information, les copropriétaires intéressés pourront exercer leur droit de préférence, par la remise d'offres, sous pli cacheté, au gérant, les plis cachetés seront ouverts dans les quarante-huit heures par le syndic gérant ou son mandataire, en présence du cédant et, s'ils le désirent, des membres du Conseil de copropriété Gérance.

En cas de parité d'offres, les propriétaires seront appelés à enchérir, à moins de désistement, devant les mêmes personnes.

Toutefois, l'aliénation amiable d'un emplacement pour voiture faite directement entre copropriétaires est autorisée et n'est pas soumise aux formalités qui précèdent.

ARTICLE 9

Chacun des propriétaires a le droit de jouir de son bien privatif dans les limites fixées par le présent règlement général de copropriété, à condition de ne pas nuire aux droits des autres et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble. Il peut modifier, comme bon lui semble, la distribution intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité en ce qui concerne les dégradations et inconvénients qui en seraient la conséquence pour les parties communes et les autres biens privatifs. Les réunions de biens privatifs peuvent se faire comme il est dit à l'acte de base.

ARTICLE 10 : Modification aux parties communes

Sauf ce qui est dit au chapitre Observations et stipulations spéciales du statut immobilier, et sans préjudice à l'application de l'article 12 ci-après, aucune modification ne peut être apportée aux parties communes, même à l'intérieur des parties privatives, sans une décision de l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité des trois-quarts des voix. ~~dans les conditions précisées à l'article 1/A du présent statut.~~

Si une modification est décidée ou autorisée, les travaux seront exécutés sous la surveillance de l'architecte désigné par l'assemblée.

~~Si le coût des travaux et les honoraires dudit architecte, seront sont à la charge de certain(s) propriétaire(s) qui fait exécuter ces travaux aux choses communes, la majorité devra être de quatre-cinquièmes des voix.~~

Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, 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.

En outre, aucune modification ne pourra être apportée sans la même décision, aux parties privatives qui doivent être entretenues comme des parties communes, pour des raisons de style et d'harmonie de la résidence. Dans ce cas, il faut 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.

ARTICLE 11 : Travaux d'agrément et d'amélioration

En ce qui concerne les travaux aux parties communes entraînant un agrément ou une amélioration de la résidence, ils devront ~~à la demande de copropriétaires possédant ensemble au moins les deux-cinquième des quotités dans les parties communes,~~ être soumis à l'assemblée générale des copropriétaires ~~convoqués extraordinairement~~ qui devra voter à la majorité des trois quarts des voix.

~~Ils ne pourront être décidés qu'à la majorité prévue à l'article 1/A du présent statut, cette majorité devant s'engager, le cas échéant, à supporter seule le coût de ces travaux ainsi que les honoraires de l'architecte que l'assemblée pourra désigner pour leur surveillance.~~

ARTICLE 12

Pendant le cours de la construction et jusqu'à occupation complète des biens privatifs, et l'agrégation définitive des communs, les décisions à prendre en vertu des articles 10 - 11 appartiendront exclusivement au constructeur, lequel se réserve d'apporter aux parties communes toutes modifications qu'il jugerait utile en fonction des impératifs de la construction ou de la vente.

ARTICLE 13

Les marquises, tentes mobiles antisolaires et rideaux devront être d'un type uniforme. Ces tentes ou marquises ne pourront, en aucun cas avoir plus d'un mètre vingt centimètres de saillie, ni empiéter sur l'étage supérieur ; elles devront être placées de façon que la réverbération de la lumière solaire n'incommode pas les occupants des autres biens privatifs.

ARTICLE 13 BIS

Les persiennes, stores, marquises, tentes mobiles antisolaire et rideaux, devront être d'un type uniforme.

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

ARTICLE 14

Les propriétaires d'appartements pourront établir des postes récepteurs de radio et de télévision dans les limites définies à l'article 9 ci-dessus.

Dans le cas où ces installations entraîneraient des modifications aux choses communes, les formalités prévues à l'article 10 ci-dessus seront observées.


ARTICLE 15


Chaque propriétaire de biens privatifs pourra pratiquer, dans les cloisons intérieures, des ouvertures à la condition de respecter les gaines et canalisations et de ne pas compromettre la solidité de l'édifice.

SECTION II - SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

ARTICLE 16 : Composition

Chacune des résidences est administrée par l'assemblée générale de ses copropriétaires.

 La gestion de chaque résidence du complexe est confiée au syndic au conseil de gérance et au gérant. Le syndic gérant pourra être sera la même personne pour les deux résidences.

 Pour les décisions qui pourraient concerner le complexe en général, les deux assemblées se réuniront en une assemblée unique.

~~S'il est établi une conciergerie, ce dont le constructeur et ensuite le conseil de gérance reste Seul juge, les charges de la conciergerie seront des charges communes qui~~

~~incomberont à chaque propriétaire privatif, en proportion de ses droits dans les parties communes de la résidence.~~

~~Il devra être pris accord entre les assemblées générales des deux résidences pour organiser un service commun de conciergerie, pour les deux résidences.~~

~~Les assemblées auront à déterminer entre elles les modalités de ce service commun, en ce qui concerne les heures de travail, la rémunération du concierge, etc.~~

ARTICLE 17 : Gérance Bureau de l'assemblée générale

Chaque assemblée générale désigne parmi les copropriétaires à la majorité absolue des voix, un président, un secrétaire et deux assesseurs.

Le syndic ne peut être ni président ni secrétaire ni assesseur : il ne peut que rédiger les procès-verbaux des assemblées générales.

~~Le bureau de l'assemblée générale de chaque résidence (Président de l'assemblée et deux assesseurs) constitue le conseil de gérance des résidences.~~

~~Le conseil surveille la gestion du gérant, examine ses comptes, fait rapport à l'assemblée générale, ordonne les réparations indispensables mais non urgentes.~~

~~Il délibère valablement si deux au moins de ses membres sont présents. Il est habilité pour représenter sur plans les propriétaires et pour prendre les mesures utiles au déroulement harmonieux de la vie en commun.~~

~~Il est fait appel aux services d'un gérant, choisi ou non parmi les propriétaires.~~

~~Ce gérant pourra être la même personne pour les deux résidences, mais il sera responsable de sa gestion vis-à-vis de chaque assemblée pour l'immeuble la concernant.~~

ARTICLE 17 bis : Conseil de copropriété

L'immeuble disposant de plus de vingt lots sans tenir compte des caves, garages et parking, le conseil de copropriété est obligatoire.

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 18 : Assemblée générale

L'assemblée générale des copropriétaires de chaque résidence est souveraine maîtresse de l'administration de sa résidence, pour tout ce qui concerne les intérêts communs de ses copropriétaires, voire exceptionnellement privatifs : dans ce cas, il faut 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.

~~S'il existait des intérêts communs aux deux résidences, les deux assemblées se constitueraient en une assemblée unique présidée par le président le plus âgé. Les décisions y seraient prises à égalité de voix entre les deux résidences.~~

Les assemblées obligent, par leurs délibérations, tous les copropriétaires intéressés, sur les points portés à l'ordre du jour, que les copropriétaires soient présents, représentés ou non.

Les assemblées ne sont valablement constituées que si tous les copropriétaires ont été valablement convoqués ou sont présents.

L'assemblée générale annuelle statutaire de chaque résidence se tiendra d'office dans l'agglomération liégeoise au jour et heure et lieu fixés par celui qui convoque, durant la quinzaine entre le 15 et le 28 février la première assemblée.

En dehors de cette réunion, l'assemblée est convoquée à la diligence du gérant, aussi souvent qu'il est nécessaire. Elle doit l'être quand la convocation est demandée au gérant par des propriétaires possédant au moins le cinquième des quotités communes.

* 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 copropriétaires 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 accepté, 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.

~~Les convocations sont faites dix jours au moins et quinze jours au plus à l'avance, par lettre recommandée ou par lettre missive remise par le gérant ou le concierge contre accusé de réception. Les délais sont réduits respectivement à cinq jours et huit jours pour les assemblées à réunir sur seconde convocation. Les convocations contiennent l'ordre du jour qui est arrêté par celui qui convoque. Les délibérations ne peuvent porter que sur les points repris à l'ordre du jour.~~

~~L'assemblée générale de chaque résidence se compose de tous les copropriétaires de cette résidence. Il en est de même de l'assemblée plénière des deux résidences.~~

~~Si le gérant n'est pas copropriétaire il sera néanmoins convoqué aux assemblées générales, mais il y assistera avec voix consultative et non délibérative.~~

~~Toutefois s'il reçoit mandat de copropriétaires n'assistant pas à l'assemblée, il sera tenu de les y représenter et d'y voter en leurs lieu et place, selon les instructions écrites lui données par ses mandants.~~

~~Ces instructions resteront annexées au procès verbal de l'assemblée.~~

~~À l'exception du gérant, du conjoint, des ascendants ou des descendants en ligne directe d'un copropriétaire, nul ne peut représenter un copropriétaire, s'il n'est pas lui-même propriétaire ou s'il n'est pas investi par un propriétaire de la gestion de sa propriété privative en vertu d'un mandat régulier et écrit.~~

~~Les mandats devront être remis au gérant la veille de l'assemblée au plus tard et stipuler expressément s'ils sont généraux ou ne concernent que les délibérations relatives à certains~~

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

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à ses quotes-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 discussion entre un copropriétaire et son mandataire au sujet de la portée du mandat, le droit de vote litigieux restera suspendu au regard des autres copropriétaires, jusqu'à décision définitive.

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, le droit de participation aux assemblées générales 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.

~~Dans le cas où par suite d'ouverture de succession ou autre cause légale, la propriété d'une portion de l'immeuble se trouverait appartenir, soit à des copropriétaires indivis, tant~~

~~majeurs que mineurs, ou incapables, ces derniers représentés comme de droit,, soit à un usufruitier ou à des nus propriétaires, tous devront être convoqués et auront le droit d'assister aux assemblées générales avec voix consultative, mais ils devront élire un seul d'entre eux comme représentant ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité..~~

La procuration qui sera donnée à celui-ci ou le procès-verbal de son élection devra être annexée au procès-verbal de l'assemblée générale.

ARTICLE 19

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 cinquièmes 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 bâtis n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association.

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

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

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.

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.

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

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.

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 se substitue à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.

Toute décision de l'assemblée générale peut-être directement opposée par ceux à qui elle est opposable. Elle est opposable 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.

~~L'assemblée de chaque résidence désigne son Président à la majorité des voix.~~

~~Le bureau est composé du Président et de deux assesseurs désignés par l'assemblée. Le bureau désigne un secrétaire qui peut être le gérant.~~

~~Le bureau ainsi formé constitue le conseil de gérance qui reste en fonction jusqu'à l'assemblée annuelle suivante.~~

~~Les délibérations sont prises à la majorité des voix sauf dans les cas où une majorité extraordinaire est requise par le présent statut ou règlement d'ordre intérieur.~~

~~En général, les décisions relatives à la jouissance des parties communes n'exigent que la majorité des voix, celles relatives à des transformations ou modifications du gros œuvre ou des choses communes ou intéressant l'harmonie de l'immeuble nécessitent les trois quarts des copropriétaires et statuant à la majorité des trois quarts des voix.~~

~~En cas de parité de voix, celle du Président est prépondérante.~~

~~Chaque propriétaire dispose d'autant de voix qu'il a de dix millièmes dans la copropriété de sa résidence.~~

ARTICLE 20

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 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.

~~Pour que les délibérations soient valables et sauf dans les cas où le présent règlement de copropriété exige un quorum de présence ou des majorités extraordinaires, l'assemblée doit réunir, comme membres ayant voix délibérative, plus de la moitié des copropriétaires représentant ensemble plus de la moitié des dix millièmes de l'immeuble.~~

~~Si une assemblée générale ne réunit pas le quorum de présence requis, une nouvelle assemblée est convoquée et délibère valablement quel que soit le nombre de copropriétaires, et le nombre de dix millièmes représentés, aux majorités prévues par le présent statut pour autant toutefois que ce dernier ne requière un quorum de présence extraordinaire.~~

~~Les délibérations sont constatées dans les procès verbaux inscrits sur un registre spécial et signé par le président, les assesseurs et le secrétaire.~~

~~Tout propriétaire peut prendre connaissance de ce dernier, ainsi que du registre, sans déplacement.~~

SECTION II BIS

Article 20 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 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 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 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, afin que celui-ci se substitue 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, 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 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.

SECTION II TER

Article 20 ter : 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.*

SECTION III - CHARGES ET RECETTES COMMUNES

ARTICLE 21

Les dépenses communes de chaque résidence se répartissent en principe, entre les copropriétaires, proportionnellement au nombre de millièmes possédés par chacun d'eux.

Il est précisé que les propriétaires de garages et d'emplacements de voitures, n'interviennent pas comme tels dans les dépenses communes d'entretien de la partie résidentielle de l'immeuble, à l'exception des dépenses relatives aux assurances, ~~au concierge~~ et au syndic ~~gérant~~ ou à tous services intéressant les appartements et lesdits garages et emplacements.

Les propriétaires de garages et d'emplacements auront à charge l'entretien journalier et les réparations à effectuer aux rampes d'accès et aux aires de circulation, comme précisé au statut immobilier.

En principe, les consommations individuelles d'eau, de gaz et d'électricité, de calories pour le chauffage central et d'énergie quelconque, sont payées par l'usager. Des branchements avec compteurs seront établis pour chaque propriété privative, pour les consommations de chaque fluide, et les paiements des consommations indiquées par ces compteurs se feront directement, par les divers propriétaires, aux administrations productrices.

Les garages ne disposeront pas de compteurs distincts. S'ils ne dépendent pas d'appartements, la charge sera déterminée par l'assemblée générale sur proposition du **syndic gérant** quant au mode de calcul.

~~Les attributions et fonctions du gérant sont déterminées aux articles 'les:(e-'~~

ARTICLE 22

Les charges communes sont, d'une manière générale, tous les frais relatifs à la conservation à l'entretien et à l'utilisation des parties communes et aux services communs.

Ces charges sont réparties entre les copropriétaires en considération des droits de chacun, soit dans la copropriété de l'immeuble, soit de l'usage qui est fait des choses communes, le tout comme il est indiqué; énonciativement et non limitativement, aux articles ci-après.

ARTICLE 23

A) CHARGES COMMUNES GENERALES A CHAQUE RESIDENCE :

Parmi les charges communes générales au complexe, sont rangées, sous réserve de ce qui est dit ci-après :

- a) Les dépenses afférentes au nettoyage, à l'entretien, à la réparation et au renouvellement des parties communes.
- b) Les frais d'administration et de gérance, y compris les émoluments du **syndic gérant**.
- c) Les frais de consommation d'eau, d'électricité des compteurs communs, éventuellement, les frais de chauffage des parties communes, comme dit ci-après.
- d) Les frais de l'ascenseur, comme dit ci-après.
- e) Les primes d'assurances suivantes : assurance du complexe contre les risques d'incendie et risques accessoires dont dégâts des eaux-assurances responsabilité civile diverses, notamment, du chef du bâtiment et des appareils de levage et spécialement des poulies servant aux emménagements et déménagements, assurance sur base de l'article 1386 du Code civil.
- f) Tous les impôts et taxes susceptibles de frapper les choses communes.
- g) Toutes les indemnités éventuellement dues par la copropriété, les charges se répartissant proportionnellement aux droits de chacun des copropriétaires dans la copropriété de l'immeuble.

B) CHARGES INCOMBANT SPECIALEMENT AUX PROPRIETAIRES DE GARAGES ET D'EMPLACEMENTS POUR VOITURES

Parmi ces charges, il convient de ranger :

- a) Les frais d'entretien, de conservation, de réparation et de renouvellement, afférents aux emplacements pour voitures (enduits - pavements - revêtements de l'aire de manœuvre et accès depuis la porte d'entrée).
- b) Les frais visés sub a, afférents aux appareillages, installations et conduit d'eau et d'électricité desservant les garages et emplacements pour voitures.
- c) Les primes supplémentaires éventuelles de l'assurance de l'immeuble, découlant de l'existence des garages et des emplacements pour voitures et les primes spéciales à ceux-ci.
- d) Les primes supplémentaires éventuelles de l'assurance de l'immeuble, découlant de l'existence des garages et des emplacements pour voiture et les primes spéciales à ceux-ci.
- e) Les frais de nettoyage des emplacements pour voitures et de leur aire de manœuvre, jusqu'à l'accès à rue, pour un montant à déterminer par l'assemblée générale le gérant.
- f) Les consommations d'électricité et d'eau des compteurs spéciaux aux garages et emplacements pour voitures.
- g) Les frais d'entretien et de réparation des canalisations et robinets à eau desservant lesdits garages et emplacements pour voitures.
- h) Une partie de la prime d'assurance responsabilité civile contre les accidents pouvant survenir dans les parties communes spéciales aux dits emplacements.
- i) Les charges susvisées seront réparties proportionnellement aux droits des propriétaires de garages et d'emplacements pour voitures dans l'indivision spéciale les concernant.

ARTICLE 23 : Frais de chauffage

Les frais d'entretien, de réparation, de conservation et de renouvellement des installations de chauffage des parties communes, incomberont aux propriétaires de biens privés, proportionnellement à leurs quotités dans les parties communes générales. Les propriétaires de garages ou emplacements pour voitures n'interviendront pas dans ces frais, dans la mesure où ces locaux ne possèdent pas de radiateurs.

ARTICLE 24

Les achats de combustible et leur paiement sont faits par le syndic gérant qui veillera à ventiler les achats faits pour le compte des copropriétaires.

ARTICLE 25

Leur coût est réparti entre les copropriétaires des divers biens privés, de la manière suivante :

- Vingt pour cent, seront payés forfaitairement, à titre de charges communes, ce pourcentage se justifie de la manière suivante :
- dix pour cent, pour couvrir les déperditions de calories, déperditions tenant compte du rendement des brûleurs, des chaudières et des calories perdues dans la cheminée.
- dix pour cent, affectés au chauffage éventuel des parties communes (hall d'entrée, cage d'escalier ou colonnes montantes et descendantes traversant les parties communes de l'immeuble).
- Quatre-vingts pour cent, seront répartis entre les copropriétaires susvisés comme suit :

Chaque trimestre, les dépenses de chauffage seront réparties entre les copropriétaires en fonction de leurs quotités et payées par ceux-ci à titre de provision.

Une fois par an, les compteurs de chaleur seront relevés par un spécialiste et la ventilation du compte de chaque propriétaire sera établie en fonction des indications figurant à ces relevés et compte tenu des provisions versées.

Le chauffage fonctionnera suivant les périodes à déterminer par l'assemblée générale des copropriétaires.

En cas d'absence d'un occupant, celui-ci sera tenu de régler ses radiateurs de façon à assurer un chauffage léger de son bien privatif.

Toutes modifications aux répartitions ci-avant devront réunir la majorité **des quatre cinquièmes des voix**, ~~prévue à l'article 1/A du présent~~

ARTICLE 26 : Répartition des frais d'ascenseurs

L'usage de l'ascenseur et la répartition de la consommation d'énergie électrique qui en découle, les frais relatifs à l'ascenseur notamment les frais d'entretien, de conservation, de réparation et de renouvellement de la cabine, de la porte palière, de la machinerie et du cabanon, le remplacement des tables, des patins de freins, des fusibles, l'abonnement d'entretien de l'ascenseur, l'assurance en responsabilité civile du chef du maniement et de l'utilisation de l'ascenseur etc. seront supportés par les propriétaires des biens sis aux étages proportionnellement à leurs quotités dans l'indivision, à l'exclusion du ou des propriétaires du rez-de-chaussée, qui n'interviennent pas dans ces dépenses.

ARTICLE 27 : Réparations - Reconstruction

Les réparations aux parties communes générales sont de trois ordres :

1) les réparations urgentes

Elles pourront être décidées et commandées par le **syndic gérant** seul, qui en surveillera l'exécution, il n'aura besoin d'aucune autorisation préalable de l'assemblée générale ; si l'autorisation de l'assemblée générale était demandée par le syndic, l'assemblée générale devrait décider à la majorité absolue des voix.

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

2) les réparations indispensables, mais non urgentes et les travaux d'entretien courants

Ces réparations et travaux sont décidés et commandés par le syndic ou par l'assemblée générale à la majorité absolue des voix s'il s'agit d'actes d'administration simple ; par l'assemblée générale seule à la majorité des trois quarts des voix s'il s'agit d'actes allant au-delà de l'administration simple. ~~conseil de gérance qui jugera s'il y a lieu pour lui d'en référer préalablement à l'assemblée générale.~~

3) quant aux réparations dites onéreuses (c'est-à-dire celles dont le coût dépasserait le tiers de la valeur de l'immeuble) ~~ou même la reconstruction totale de l'immeuble~~ ; elles ne pourront être décidées que par l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble statuant ~~dans les conditions de présence et de majorité prévues à l'article 1/A du présent règlement général de copropriété, sous réserve de l'application de l'article 44/2 ci après~~ à la majorité des trois quarts des voix.

ARTICLE 28

Les propriétaires devront donner accès par leurs propriétés privatives ou dans celles-ci, pour toutes réparations, nettoyage, entretien et surveillance des choses communes.

Si les propriétaires ou occupants s'absentent plus de vingt-quatre heures ils devront en aviser le gérant et lui faire connaître l'endroit, situé dans l'agglomération liégeoise, où ils déposeront un jeu complet des clés de leur bien privatif, auquel le gérant serait autorisé à avoir accès en cas de nécessité.

Tous les copropriétaires ou occupants devront supporter sans indemnité, les échafaudages nécessaires aux travaux d'entretien, nettoyage et réparations, notamment en vue des peintures et du recrépissage des façades, réparations des toitures etc.

Dans le cas où un propriétaire ou occupant augmenterait les charges communes, pour son usage personnel ou par son fait, il devra supporter seul cette augmentation.

L'importance de celle-ci sera déterminée, à son défaut d'éléments précis, par ~~le conseil de gérance statuant en dernier ressort~~ l'assemblée générale.

ARTICLE 29 : Téléphone

Si un téléphone commun est placé, les propriétaires ou occupants qui le désirent pourront s'y raccorder et les frais seront répartis entre les usagers.

La décision de placer un téléphone commun devra être prise en assemblée générale.

Une prise de téléphone de la régie est prévue dans chaque bien privatif.

Dans le cas où l'assemblée générale déciderait l'installation d'un appareil de type taximètre, les frais de cette installation et tous autres frais, autres que les communications, feront partie des charges communes générales et seront supportés par parts égales, par tous les propriétaires de biens privatifs.

ARTICLE 30 : Consommation d'eau - Gaz - Électricité

En principe, chaque propriété privative dispose de raccordements avec compteurs, branchés sur les conduites principales d'eau, de gaz et d'électricité. Les propriétaires et usagers

paieront et supporteront, chacun en ce qui le concerne, la location, l'entretien et la réparation des compteurs, ainsi que les consommations y indiquées.

Si un compteur général de passage de fluide devait être placé pour tout l'immeuble, la dépense qui en résulterait et l'entretien, feraient partie des charges communes. Les consommations seraient réglées par le **syndic gérant** et réparties entre les usagers, sur base des compteurs à placer éventuellement, ou de toute autre manière, à décider en assemblée générale.

SECTION IV - ASSURANCES

ARTICLE 31

Le fait que les polices d'assurances sont souscrites par la communauté, ne soustraira jamais celui des copropriétaires dont la responsabilité personnelle serait engagée, aux recours à exercer contre lui, par les copropriétaires, mais, moyennant surprime à charge dudit copropriétaire, les compagnies d'assurances devront couvrir cette responsabilité.

ARTICLE 32 : Assurance responsabilité civile du fait de l'immeuble

Une assurance sera contractée et régulièrement maintenue, dans le but de couvrir la responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code civil) et de ses accessoires et de garantir tous les occupants et propriétaires ainsi que tous tiers.

Elle sera souscrite par les soins du **syndic gérant** et pour des capitaux à déterminer par l'assemblée générale des copropriétaires.

Les primes constitueront des charges communes.

ARTICLE 33 : Assurance contre les accidents de travail et autres

Une assurance sera contractée et régulièrement maintenue par les soins du **syndic gérant**, contre les accidents de travail pouvant survenir aux femmes d'ouvrage et, en général à tout le personnel employé dans l'immeuble pour compte des copropriétaires.

Une assurance sera également contractée et régulièrement maintenue par les soins du **gérant** contre les accidents qui pourraient survenir, dans les parties communes, à toutes personnes (propriétaires, occupants, visiteurs et fournisseurs etc.) ainsi que sur les trottoirs devant l'immeuble, par suite de leur encombrement, défaut d'entretien, défaut d'enlèvement des poubelles, verglas, neige, etc.

Elles seront souscrites par les soins du **syndic gérant** pour des montants à déterminer par l'assemblée générale des copropriétaires. Les primes constitueront des charges communes.

ARTICLE 34 : Assurance utilisation de l'ascenseur

Une assurance sera contractée et régulièrement maintenue, par les soins du **syndic gérant**, contre les accidents pouvant provenir du fait du maniement ou de l'utilisation de l'ascenseur, que la victime soit un occupant de l'immeuble, un propriétaire, une personne au service de l'immeuble ou un étranger.

Cette assurance couvrira également tous dégâts matériels à résulter de cette utilisation.

Elle sera souscrite, par le **syndic gérant**, pour un montant à déterminer sur avis donné par les propriétaires des étages desservis par l'ascenseur.

Les primes constitueront des charges communes à ces propriétaires et seront réparties d'après leurs droits dans la copropriété.

ARTICLE 35 : Assurance incendie et reconstruction

La résidence devra toujours être assurée régulièrement contre l'incendie et risques accessoires, par les soins et sous la responsabilité du **syndic gérant**, à une compagnie agréée par l'assemblée générale des copropriétaires, pour une durée et des montants déterminés par celle-ci.

L'assurance devra toujours couvrir, fondations exclues, des sommes suffisantes pour garantir la reconstruction de l'immeuble, elle sera faite « valeur à neuf ».

~~Par exception, l'assemblée générale, sous réserve de vérification des capitaux assurés, sera tenue de respecter le premier contrat d'assurance incendie, souscrit par le compte commun, dès le commencement des travaux par le constructeur.~~

ARTICLE 36

Les primes de l'assurance contre l'incendie et risques accessoires constitueront des charges communes générales.

ARTICLE 37

L'assurance, tant des choses privatives, à l'exception des meubles, que des choses communes, sera faite à la même compagnie, pour tous les copropriétaires et par les soins du gérant, contre l'incendie, la foudre, les explosions de tous genres, les accidents causés par l'électricité, les dégâts des eaux, le recours des voisins et les pertes de loyers.

La police souscrite tiendra éventuellement compte des risques résultant de l'existence des garages dans l'immeuble et les surprimes qui en découleraient, incomberaient aux propriétaires d'emplacements pour voitures ou des garages.

Le **syndic gérant** devra faire, quant à l'assurance de la résidence, toutes les diligences nécessaires. Il acquittera les primes comme charges communes et les portera en compte de la communauté.

Les copropriétaires seront tenus de prêter leur concours, si besoin est, et de signer tous contrats, documents, déclarations et pièces nécessaires.

ARTICLE 38

Chacun des copropriétaires aura droit à un exemplaire des polices. Il en supportera le coût éventuel.

ARTICLE 39

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

ARTICLE 40

Chaque occupant doit assurer personnellement à ses frais, son mobilier contre l'incendie, les explosions de tous genres, la foudre, l'électricité, les dégâts des eaux, les risques locatifs et les risques de voisinage, à une compagnie solvable, agréée par ~~l'assemblée générale le conseil de gérance.~~

Il devra justifier de cette assurance et du paiement régulier des primes, à toute demande du ~~syndic gérant.~~

ARTICLE 41

Chaque propriétaire ou occupant peut en outre, contracter à ses frais, toutes assurances complémentaires qu'il désire, pour autant qu'elles ne soient pas en contradiction avec les assurances de la communauté.

ARTICLE 42

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police, seront encaissées par le ~~syndic gérant~~, en présence de deux ce-propriétaires, à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs, dans les conditions à déterminer par l'assemblée générale.

ARTICLE 43

En cas de paiement d'indemnités, leur utilisation sera réglée de la manière suivante :

1) ~~Le sinistre est partiel, la reconstruction ne sera possible que si l'assemblée générale le décide à la majorité des quatre cinquièmes des voix ; dans ce cas :~~

~~Le syndic gérant~~ emploiera l'indemnité à la remise des lieux sinistrés en bon état.

a) si l'indemnité est insuffisante : le supplément sera recouvré par le ~~syndic gérant~~ à charge des copropriétaires proportionnellement à leurs droits dans le bien sinistré.

b) si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état : l'excédent sera acquis aux propriétaires dans la même proportion.

2) ~~Le sinistre est total, la reconstruction ne sera possible qu'à l'unanimité des copropriétaires ; dans ce cas,~~

~~L'indemnité sera employée à la reconstruction de l'immeuble. à moins que l'assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement, dans les conditions de présences et de majorité prévues à l'article 1/A du présent statut.~~

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 quotités de chacun, dans les parties communes générales et exigibles dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément, avec les intérêts au taux de six pour cent pour tout retard après l'expiration de ce délai.

~~Si l'assemblée décide la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient votés contre la reconstruction, seront tenus, si les autres propriétaires leur en font la demande, dans le mois de la décision de l'assemblée, de céder à ceux qui en feront la demande, tous leurs droits dans l'immeuble, mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.~~



~~Le prix de la cession, à défaut d'accord entre les parties, sera fixé par deux experts nommés par le président du tribunal civil de Liège, sur simple ordonnance à la requête de la partie la plus diligente, et avec faculté pour les deux experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager. En cas de désaccord, sur le choix de ce troisième expert, il sera nommé de la même façon. La décision du collège des experts sera définitive et sans appel.~~

~~Le prix de la cession sera payable et exigible à raison d'un tiers comptant à la passation de l'acte notarié et, pour le surplus, par tiers d'année en année avec intérêts au taux de dix pour cent, payable en même temps que chaque fraction du capital.~~

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prend fin si l'assemblée générale le décide à l'unanimité des copropriétaires et les choses communes seront partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance et le produit de la licitation, seront répartis entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans les parties communes générales.

ARTICLE 44

1. Si des embellissements ont été effectués par les propriétaires à leurs biens privatifs, il appartiendra à ceux-ci de les assurer à leurs frais à la compagnie assurant l'immeuble.
2. Ils pourront aussi les assurer sur la police générale à charge d'en supporter les surprimes et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir et dans l'avance du financement des frais de reconstruction éventuels.
3. Dans le cas d'assurance complémentaire souscrite par des propriétaires (article 41 ci-avant) comme dans le cas d'assurance des embellissements faits par eux, ils auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait leur être alloué et en disposeront à leur gré.

ARTICLE 45

Comme il est dit plus haut, pour la police incendie souscrite par le constructeur, dès le début des travaux, l'assemblée générale, sous réserve de vérification des capitaux assurés sera tenue de respecter les premiers contrats d'assurances couvrant tous les risques prévus au présent règlement souscrits par le constructeur. Il en sera de même pour tous contrats d'entretien des appareils de levage.

ARTICLE 45 BIS : Dissolution – Liquidation

Art. 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 bâtis n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association.

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

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

Art. 577-13 du Code civil

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

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

§2. Pour autant qu'il n'en soit pas disposé autrement dans les statuts ou dans 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.

§3. 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.

§4. 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.

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

SECTION IV BIS

ARTICLE 45 TER : Cessions

Art. 577-11 du Code civil

§1^{er} Dans la perspective de la cession du droit de propriété d'un lot, le Notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant, selon le cas, transmet au cessionnaire, 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, au sens du §5, alinéas 2 et 3;

2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant;

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;

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 cédant, selon le cas, avise les parties de la carence de celui-ci.

§2 En cas de cession du droit de propriété d'un lot entre vifs ou pour cause de mort le Notaire instrumentant demande au syndic de l'association des copropriétaires, par lettre recommandée à la poste, de lui transmettre les informations et documents suivants :

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

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

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

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

Les documents énumérés au §1er sont demandés par le Notaire au syndic de la même manière s'ils ne sont pas encore en la possession du copropriétaire entrant.

Le Notaire transmet ensuite les documents au cessionnaire.

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 1er, 1°, 2°, 3° et 4°. Les charges ordinaires sont supportées par le copropriétaire entrant à partir du jour où il a joui effectivement des parties communes.

Toutefois, en cas de cession du droit de propriété, le cessionnaire 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.

§3 En cas de cession ou de démembrement du droit de propriété sur un lot privatif, le Notaire instrumentant informe le syndic de la date de la passation de l'acte, de

l'identification du lot privatif concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle et, le cas échéant, future des personnes concernées.

§4 *Les frais de transmission des informations requises en vertu des §§1er et 2 sont à charge du copropriétaire cédant.*

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

1° le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes; le décompte est établi par le syndic;

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

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

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

Lors de la signature de l'acte authentique, le Notaire instrumentant doit retenir, sur le prix de la cession, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant. Toutefois, le Notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires, ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

Si le cédant conteste ces arriérés, le Notaire instrumentant en avise le syndic par lettre recommandée à la poste envoyée dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique constatant la cession.

À défaut de saisie-arrêt conservatoire ou de saisie arrêt-exécution notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la passation dudit acte, le Notaire peut valablement payer le montant des arriérés au cédant.

SECTION V – RECETTES COMMUNES

ARTICLE 46

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chacun des propriétaires, proportionnellement à ses droits dans l'indivision.

Remarque générale quant aux sections III – IV – V

ARTICLE 47

Les répartitions des charges et recettes communes, telles qu'elles sont établie aux section III – IV – V du présent statut, ne peuvent être modifiées que par des décisions de l'assemblée

générale de tous les copropriétaires de l'immeuble, prises dans les conditions de présence et de majorité prévues à l'article 1/A ci-avant à la majorité des quatre cinquièmes des voix.

SECTION VI - DESTINATION DES LOCAUX SIS DANS LES RESIDENCES

ARTICLE 48

Ainsi qu'il est précisé ci-avant, les locaux sis au niveau du rez-de-chaussée, selon décision du constructeur, seront affectés, soit à usage de garage ou de parking ou de bureaux, magasins, locaux commerciaux. Les locaux sis au niveau des étages 1 et 2 pourront également être affectés à usage de bureaux et de cabinets de professions libérales. Les appartements, studios des étages supérieurs sont destinés à servir exclusivement d'habitation, ~~sous réserve de ce qui sera dit ci-après. Les locaux des étages pourront, toutefois, être affectés à des cabinets d'avocats, d'ingénieurs, d'agents d'assurances et autres bureaux de professions libérales, à des cabinets de dentistes et de médecins, étant exclus les spécialistes des maladies vénériennes ou contagieuses et des médecins (dentistes non compris) utilisant des radiations ionisantes, à moins qu'ils se justifient que leurs installations sont parfaitement isolées et répondent aux normes d'utilisations sont parfaitement isolées et répondent aux normes d'utilisation imposées par les autorités compétentes en la matière.~~

Si des installations de médecins ou dentistes comprennent des appareils électriques ou des compresseurs, ceux-ci devront être entièrement isolés ou déparasités, de telle sorte qu'ils ne puissent nuire en rien, à l'usage normal pour les autres propriétaires de postes de radio ou de télévision.

Il ne pourra jamais être toléré dans la résidence aucun établissement insalubre ou dangereux.

Rien ne s'oppose à ce que deux ou plusieurs professions de même nature soient exercées dans l'immeuble ;

Les exemples susvisés sont donnés à titre indicatif et non limitatif. Les dispositions du présent article ne pourront être modifiées que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant ~~dans les conditions de présence et de vote de l'article 1/A du présent statut~~ à la majorité des quatre cinquièmes des voix.

(Acte modificatif du 21 mars 1972) ~~Jusqu'à la vente du dernier bien privatif, le constructeur se réserve le droit de modifier seul les dispositions du présent article.~~

CHAPITRE III – REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

SECTION I - OCCUPATION

ARTICLE 49

Il est arrêté entre tous les copropriétaires un règlement d'ordre intérieur, applicable à l'immeuble, obligatoire pour tous les copropriétaires et leurs ayants-droit et qui ne pourra être modifié que par l'assemblée générale statuant aux conditions légales de quorum et de vote. ~~à la majorité prévue à l'article 1/B du présent statut, à l'exception toutefois, des articles~~

~~50 51 52 54 55 et 56 qui ne pourra être modifiés que par l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions de présence et de vote de l'article 1/A.~~

Toutes les modifications devront être consignées dans le « livre de gérance » tenu par le **syndic gérant**.

En cas d'aliénation ou de location d'un bien privatif, l'existence du règlement d'ordre intérieur devra être porté à la connaissance du nouvel intéressé qui aura l'obligation de s'y conformer, au même titre que tout propriétaire ancien et qui sera censé connaître ce règlement par le seul fait de son occupation.

Le **syndic gérant** tiendra à la disposition de tout intéressé, un exemplaire du règlement général de copropriété et du règlement d'ordre intérieur. Cet exemplaire devra être complété par les modifications qui seraient apportées à ces règlements.

ARTICLE 50

Les copropriétaires, leurs locataires, les domestiques et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter celui-ci, bourgeoisement et honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de « bon père de famille ».

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de la résidence ne soit pas troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

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

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

ARTICLE 51 : BAUX

Les baux consentis par les propriétaires de biens privatifs devront contenir une clause spéciale portant que tout acte du preneur qui serait en opposition avec les dispositions du présent règlement général de copropriété ou avec celles de l'acte de base, entraînerait ~~de plein droit~~, sans préjudice de tous dommages-intérêts, la déchéance du bénéfice du bail, aux torts du titulaire, et à l'expulsion ~~immédiate~~ par **voie judiciaire** de celui-ci, ~~sans qu'il soit besoin d'autres actes qu'une signification par lettre recommandée.~~

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, à l'obligation de remplir ponctuellement toutes les prescriptions imposées par le présent règlement, dont ils reconnaissent avoir pris connaissance entière.

Tous pouvoirs sont ici donnés au **syndic conseil de gérance** pour mettre le cas échéant, cette clause à exécution.

ARTICLE 52

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

ARTICLE 53

Chaque bien privatif ne peut être occupé que par les personnes d'une même famille, leurs hôtes et leurs domestiques.

SECTION II - ASPECT

ARTICLE 54

Les propriétaires ne pourront mettre aux fenêtres en façade à rue, ni enseignes, ni réclames, sauf ce qui est dit à l'article suivant, ni garde-manger, linges et autres objets.

Il est interdit de sécher le linge aux fenêtres en façade.

Aucun autre emblème que les drapeaux belges ou liégeois ne peuvent être arborés sans l'autorisation du conseil de gérance. Toutefois, si des locaux sont affectés à usage de consulat, le consul pourra arborer son drapeau national, dans le cadre des usages internationaux en vigueur.

Le placement d'affiches annonçant la vente ou la location des biens privés, est autorisé.

ARTICLE 55

Tout occupant à titre professionnel pourra apposer une enseigne ou plaque professionnelle d'un modèle uniforme dans le hall d'entrée, ou sur la façade.

Des porte-noms ou porte-firmes, d'un modèle à établir par l'architecte de l'immeuble, pourront également éventuellement être placés à l'entrée de chaque bien privatif.

Tout occupant à titre professionnel ou commercial dans le sens le plus large pourra faire la publicité nécessaire à l'intérieur de ses locaux, sur la façade de son bien privatif, lumineuse ou non, sous les précisions ci-après.

~~Le gérant~~ L'assemblée générale et l'architecte de l'immeuble devront être consultés préalablement au placement de toute publicité et marquer leur accord et autorisation par écrit sur les modalités de celles-ci.

Ils auront notamment, le droit de limiter la surface des biens privés réservés à la publicité, d'indiquer les modes de publicité à adopter ou d'en proscrire certains, de fixer les endroits où cette publicité pourra être faite, etc. L'avis ainsi donné devra toujours être motivé par le souci de veiller au standing de l'immeuble, à l'harmonie de son aspect extérieur et à sa bonne tenue.

Jusqu'à la vente du dernier bien privatif, le constructeur se réserve de modifier seul le présent article et il sera seul compétent avec l'architecte pour déterminer les modalités de son application et de fixer sur les plans les zones réservées à la publicité.

SECTION III - ENTRETIEN

ARTICLE 56

Les travaux de peinture aux façades, tant à rue que postérieure, y compris les châssis, garde-corps et persiennes, ainsi que les travaux de peinture aux parties communes intérieures, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale des copropriétaires et sous la surveillance du ~~syndic gérant~~.

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

ARTICLE 57

Le ~~syndic gérant~~ devra faire procéder régulièrement au ramonage des cheminées de l'immeuble, ces frais seront mis à charge de la copropriété de l'immeuble. Tout occupant de la résidence utilisant une cheminée devra en aviser le ~~syndic gérant~~.

SECTION IV - ORDRE INTERIEUR

ARTICLE 58

Les parties communes, d'une façon générale, notamment : le hall d'entrée - les escaliers - couloirs - paliers, devront être maintenus libres en tous temps.

Il ne pourra y être accroché ni déposé quoi que ce soit. Le stationnement des vélos, y est interdit. Les voitures d'enfants devront être remisées dans le local prévu à cet effet.

On ne pourra scier, fendre ou casser du bois que dans les caves privées.

Le bois et le charbon doivent être remontés avant dix heures du matin.

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

Les copropriétaires ont l'obligation de placer des humidificateurs sur les radiateurs de leurs biens privés, de façon à maintenir une hygrométrie ambiante dans leurs locaux privés et d'éviter ainsi le travail anormal des parquets et menuiseries, dû à l'assèchement de l'air.

ARTICLE 59

Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou leurs ayants-droit, ne pourront avoir d'autres animaux que des chiens, des chats et des oiseaux domestiques, et pour autant que ces animaux ne troublent pas la tranquillité ou le repos des autres occupants de la résidence.

Les dégâts et dégradations que pourraient causer par ces animaux, seront à la charge exclusive de leurs propriétaires.

Le ~~syndic gérant~~ possède tous pouvoirs de police nécessaires pour prendre toutes dispositions utiles au cas où les animaux susvisés troubleraient le repos ou la tranquillité dans l'immeuble.

Tout occupant voulant donner une réception plus bruyante que la normale, est tenu d'en aviser ses voisins immédiats et doit recommander à ses hôtes de s'abstenir de causer du trouble dans la cage d'escalier lors des départs.

Il est interdit aux enfants de jouer dans les parties communes. Il est strictement interdit d'utiliser dans l'immeuble des bombonnes de gaz comprimé et des tuyaux gaz autres qu'en métal rigide.

ARTICLE 60 : Usage des appareils communs

L'usage des appareils communs et de chauffage, l'emploi de l'ascenseur et du téléphone, ainsi que de tous les appareils à l'usage commun des propriétaires, si ces appareils existent, seront réglementés par l'assemblée générale.

L'utilisation de l'ascenseur pour les déménagements est absolument interdite.

ARTICLE 61 : Dispositions particulières pour garages

Les propriétaires et usagers des garages devront veiller à effectuer les manœuvres d'entrée et de sortie avec prudence et lenteur, ces manœuvres étant effectuées sous leur responsabilité civile. L'avertissement sonore est interdit et l'appel des phares est obligatoire. Ils supporteront chacun la réparation des dégradations commises par leurs propres manœuvres.

Il est interdit à tout propriétaire usager d'entreposer à l'intérieur de son garage, des matières inflammables.

La masse des copropriétaires de l'immeuble ne sera jamais et en aucun cas responsable du vol éventuel dans les garages et, en aucun cas, responsable des dégradations provenant de tiers ou même d'occupants en raison de l'usage du garage et des manœuvres faites à cet effet, les utilisateurs des garages ont l'obligation de veiller à la fermeture des portes de leur garage.

L'emploi des avertisseurs et l'échappement libre sont strictement interdits.

Le garage de scooters ou motocyclettes peut être autorisé par le gérant qui veillera à ce que ces véhicules soient rentrés et sortis à la main, en vue d'éviter le bruit qui les caractérise.

Les propriétaires et usagers des garages devront scrupuleusement respecter les mesures qui seraient prises à l'assemblée générale ou par le **syndic gérant**, pour assurer la sécurité des garages et éviter les risques d'incendie et d'explosion.

Ils devront veiller à ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité des propriétaires de l'immeuble.

Les propriétaires de garages et leurs ayants-cause devront satisfaire à toutes les charges de la ville, de la police et de voirie.

SECTION V – ~~GERANT~~ SYNDIC

ARTICLE 62

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 renon 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.

~~Le syndic gérant est chargé de la surveillance de l'immeuble. Il peut démissionner moyennant préavis de trois mois au conseil de gérance. L'assemblée générale peut mettre fin à son mandat, pour faute ou négligence lui signalée par le conseil de gérance.~~

~~Si le gérant est un des copropriétaires et n'est pas appointé, il pourra s'adjoindre un secrétaire pour la tenue de ses écritures.~~

En principe, le mandat du gérant est salarié.

Le montant des appointements est fixé par l'assemblée générale de l'immeuble et est à charge de chaque propriétaire, la répartition se faisant par bien privatif.

ARTICLE 63

Le syndic gérant prend les mesures nécessaires pour assumer le gardiennat de la résidence.

Il prendra également toutes mesures utiles pour tenir en parfait état de propreté tous les lieux communs, escalier, accès, poignée et ferrures de la porte d'entrée, vitrage de l'escalier, paliers et hall d'accès à l'ascenseur, pour assurer l'évacuation des ordures ménagères et l'entretien des trottoirs.

ARTICLE 64

Le syndic gérant a dans ses attributions :

- a) L'engagement et le licenciement des femmes d'ouvrages préposées à l'entretien des parties communes après décision d'assemblée générale et la surveillance de leur travail.
- b) L'exécution de tous travaux d'entretien ou autres dans les conditions prévues au présent règlement général, à cet effet, il commandera tous les ouvriers et travailleurs dont le concours serait nécessaire.

- c) L'encaissement des recettes provenant des choses communes.
- d) Le bon entretien et le fonctionnement normal de tous les services communs et notamment :
 - l'entretien constant des installations de l'ascenseur et de chauffage des parties communes.
 - l'exécution sans retard, des travaux urgents ou décidés par le conseil de gérance ou par l'assemblée générale.
- e) La tenue de la comptabilité et l'établissement des comptes de chaque propriétaire.
- f) La répartition entre les copropriétaires des dépenses communes, la gestion de la caisse commune de la résidence et du fonds de réserve dont il sera question ci-après.
- g)



- Sauf ce qui est dit au second tiret, l'instruction des contestations relatives aux parties communes, vis-à-vis des tiers et des administrations publiques.

Il fait rapport à l'assemblée générale, qui décide des mesures prendre pour la défense des intérêts communs.

En cas d'urgence, ces mesures seront prises, ~~soit par le syndic gérant, soit par le conseil de gérance,~~ à charge d'en rendre compte le plus tôt possible à l'assemblée.

- Le syndic a tout pouvoir de décider seul d'aller en justice quand il constate la violation de décisions d'assemblées générales et des statuts, et pour récupérer les sommes réclamées et non payées.

- h) Dans le cas où le ~~syndic gérant~~ viendrait à constater des manquements graves de la part de locataires de biens privés, aux dispositions du règlement général de copropriété, ou relèverait des attitudes de nature à troubler l'occupation paisible de la résidence, ou à nuire aux occupants, il aura le droit, d'en aviser lui-même par lettre recommandée, le propriétaire, en lui enjoignant de prendre toutes mesures urgentes que la situation comporte en lui notifiant qu'en cas d'inaction de sa part, le ~~syndic gérant~~ aura le droit de se substituer à lui et de prendre toutes mesures qu'il estimera utiles à la tranquillité et à la bonne réputation de la résidence ; ~~pouvoir spécifique lui étant concédé à cette fin par adhésion aux présentes lors de l'acquisition de chaque bien privé, après en avoir référé au conseil de gérance.~~



- h) Il représente la copropriété en justice, tant en demandeur qu'en défendeur. À cette fin, chacun des copropriétaires donne automatiquement, en signant les présentes ou son acte d'acquisition, ~~mandat~~ pouvoir irrévocable au ~~syndic gérant~~ en fonction. Toutefois, ~~sauf ce qui est dit au point g – 2^{ème} tiret, le syndic gérant ne pourra intenter une action ou y défendre, si la valeur du litige dépassait cinquante mille francs mille deux cent trente-neuf euros quarante-six centimes, sans une décision préalable de l'assemblée générale, prise à la majorité absolue des voix simple,~~ la partie adverse ne pouvant cependant réclamer la justification de l'accomplissement de cette formalité.



En général, le ~~syndic gérant~~ assure la gestion et la police de l'immeuble.

ARTICLE 65

Le ~~syndic gérant~~ présente ses comptes trimestriellement à chaque propriétaire et usager de l'immeuble, qui lui remboursera sa part de dépenses. Il tiendra une comptabilité ~~suivant un modèle approuvé par l'assemblée générale des copropriétaires.~~ conformément à la loi.

ARTICLE 66 : Caisse commune - Fonds de réserve

A. Caisse commune

Il est constitué par les propriétaires de biens privatifs, une caisse commune, alimentée par des paiements trimestriels et destinée à pourvoir à tous besoins urgents.

Ce fonds ne sera jamais inférieur à ~~deux mille francs~~ quarante-neuf euros cinquante-sept centimes par appartement.

Les appels de fonds se feront à raison d'euros ~~francs~~ par dix millièmes possédés par les copropriétaires dans les parties communes fixées à l'acte de base.

Le ~~syndic gérant~~ ouvrira un compte de chèques postaux ou un compte en banque sous ~~son~~ le nom de l'association des copropriétaires et avec la mention « gérance de la résidence ».

B. Fonds de réserve


En outre, ~~moyennant accord du conseil de gérance, le gérant peut constituer un~~ le « fonds de réserve » ~~peut être~~ qui sera alimenté par des cotisations payées par chaque propriétaire. Le montant ~~de ces cotisations sera fixé par le conseil de gérance~~ et la hauteur du fonds de réserve sera déterminée par l'assemblée générale des copropriétaires.

Ce fonds reste acquis à la communauté, même en cas de revente d'un bien privatif.


Le fonds de réserve ne peut servir qu'à la remise en état des parties communes, c'est-à-dire, au paiement des travaux incombant toujours à un propriétaire (et non à un locataire), exemples : peintures extérieures des façades - remplacement de la chaudière de la chaufferie, réparations au gros-œuvre de la toiture - réparations ou peintures de la cage d'escalier, etc.

Non-paiement des relevés

À l'exclusion de la période de juillet et août, un compte doit se solder dans la huitaine de sa réception.

 À défaut de régler son dû dans le délai imparti, le compte sera majoré d'un demi pour cent, par quinzaine de retard au profit du fonds commun, sans préjudice à l'exigibilité du principal, chaque quinzaine commencée étant comptée et due en entier.

Dans le cas où le fonds commun est insuffisant et que le ~~syndic gérant~~ fait des avances de fonds (quand il n'y a pas de provisions versées), les majorations pour retard restent acquises au ~~syndic gérant~~.

 ~~En outre, après une lettre recommandée restée infructueuse durant quinze jours, le gérant pourra bloquer les vannes de distribution d'eau, de gaz et d'électricité du défaillant. Il scellera ces vannes de son sceau et si le propriétaire défaillant brise ces sceaux, il sera~~

~~passible d'une amende de mille francs par scellé brisé, à verser au fonds commun, sans préjudice des poursuites judiciaires.~~

Toutes autres mesures coercitives seront éventuellement prises par **le syndic** ~~le conseil de gérance.~~

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

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses parts, la somme manquante, ce, après trente jours de carence. Si le bien privatif est loué, le propriétaire sera réputé responsable de la carence de son locataire. Le **syndic gérant** sera en droit d'en toucher le loyer et d'en délivrer quittance, en prélevant le montant de son compte impayé et en bloquant le solde s'il y en a.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 67 : Désaccord - Procédure

En cas de désaccord entre plusieurs propriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux, et le **syndic gérant**, au sujet de l'interprétation du statut de la présente résidence ou du règlement d'ordre intérieur, la question sera soumise à l'assemblée générale des copropriétaires.

~~Au cas où le différend ne serait pas aplani par cette intervention de l'assemblée, il sera soumis au choix de l'assemblée, soit à un arbitre, soit aux tribunaux de Liège, chaque partie faisant élection de domicile en l'immeuble.~~

ARTICLE 68

Tout ce qui concerne les propriétés privatives doit faire l'objet de discussions entre le propriétaire privatif, l'architecte de l'immeuble et le constructeur de celui-ci.

ARTICLE 69

Le présent règlement général de copropriété (statut réel et règlement d'ordre intérieur) restera annexé à l'acte de base de la résidence, avec lequel il forme un tout et sera transcrit avec lui.

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

Une expédition en sera annexée dans les contrats translatifs de propriété ou de jouissance affectant tout ou partie de l'immeuble.

Toutefois, si une reproduction littérale était estimée trop onéreuse, ces actes devront contenir la mention expresse que les intéressés ont une parfaite connaissance des dits règlements par la communication préalable ; qu'ils sont subrogés dans tous les droits et obligations en résultant et qu'ils s'obligent à les respecter et à les faire respecter en leurs forme et teneur, par tous les héritiers et successeurs, à tout titre quelconque, indivisiblement tenus

ARTICLE 70

Dans chaque contrat, les parties devront faire élection de domicile à Liège, cette élection de domicile sera attributive de juridiction.

À défaut de faire cette élection, celle-ci sera de plein droit réputée élue dans la résidence.

ARTICLE 71

Les copropriétaires seront censés connaître parfaitement :

- a) Les dispositions des lois des huit juillet mil neuf cent vingt-quatre, trente juin mil neuf cent nonante-quatre, deux juin deux mil dix et quinze mai deux mil douze complétant les dispositions du Code civil, relatives à la copropriété, loi à laquelle ils entendent se référer, pour tout ce qui n'est pas expressément réglé par le présent acte
- b) Les droits et obligations résultant des conventions faites par le présent acte de base et qui sont la contrepartie des avantages et des inconvénients résultant de la copropriété.

ARTICLE 72 : 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 d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre.

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

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

ARTICLE 73 : Solidarité

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

ARTICLE 74 : Déménagement

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

...

§1er/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.