

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

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

**De la Résidence Mercure**

**Quai de l'Ourthe 43, 4020 Liège**

**BCE 0872.012.875**

## TABLE

### DES MATIÈRES

<b>Acte de base.....</b>	<b>10</b>
Statuts - Acte de base - Règlement de copropriété – Règlement d'ordre intérieur .....	13
Règlement général de copropriété .....	14
Plans.....	19
Description de l'immeuble – Définition des parties communes et privatives .....	20
Description de l'immeuble .....	20
A. Aux sous-sols.....	20
B. Au rez-de-chaussée .....	20
C. Aux dix étages .....	21
D. Sur le toit.....	22
Définition des parties communes <del>Article 2 de l'ancien règlement général de copropriété</del> .....	22
Définition des parties privatives <del>Article 3 de l'ancien règlement général de copropriété</del> .....	23
Première opération.....	24
Réserve de mitoyennetés .....	25
Deuxième opération .....	25
Observations .....	26
Modifications des plans .....	26
Troisième opération : Division juridique de l'immeuble .....	28
Quatrième opération : Division juridique du terrain .....	29
Cinquième opération : Engagement de trouver acquéreurs et option d'achat .....	29
<b>Règlement général de copropriété.....</b>	<b>30</b>
Matériaux entrant dans la construction .....	30
<b>Servitudes.....</b>	<b>31</b>
<b>Personnalité juridique .....</b>	<b>32</b>
<b>Les dispositions de la loi sont impératives.....</b>	<b>33</b>

État civil.....	33
Réquisition de transcription .....	33
<b>Règlement général de copropriété.....</b>	<b>34</b>
CHAPITRE I - Généralités - Exposé .....	35
I. Statut réel.....	35
Servitudes.....	35
II. Règlement d'ordre intérieur .....	36
CHAPITRE II - Statut réel de l'immeuble.....	37
SECTION I - Copropriété indivise et propriété privative .....	37
Article 1.....	37
Article 2.....	37
Article 3.....	38
Article 4—2 : Caves et réserves.....	39
Article 5—3 .....	39
Article 6—4 : Modifications aux parties communes .....	40
Article 5.....	43
Article 7 : Utilisation des parties privées.....	44
Article 8 : Modifications aux parties privatives .....	44
Article 9.....	45
Article 10 : Répartition .....	45
CHAPITRE III – Destination et aménagement des locaux .....	46
SECTION V – Destination et aménagement des locaux.....	46
Article 54—10 .....	46
Article 55—11 .....	46
CHAPITRE IVIII— Règlement d'ordre à l'intérieur de la résidence .....	47
Article 56—12 .....	47
SECTION I - Entretien.....	48
Article 57—13 .....	48
Article 58—14 .....	48
SECTION II - Aspect .....	48
Article 59—15 .....	48

<b>SECTION III - Ordre intérieur .....</b>	<b>48</b>
Article 60— 16 .....	48
Article 61 17.....	48
Article 62 18.....	49
<b>SECTION IV - Sécurité .....</b>	<b>49</b>
Article 63 19.....	49
<b>SECTION V - Moralité - Tranquillité.....</b>	<b>49</b>
Article 64 20.....	49
Article 65 21.....	50
Article 66 22.....	51
Article 67 23.....	52
<b>SECTION VI – Règles de vie dans la résidence .....</b>	<b>52</b>
Article 24 : Occupation des biens privés .....	52
Article 25 : Occupation des biens communs .....	53
Article 26 : Sécurité de l'immeuble .....	54
Article 27 : Aspect extérieur – Harmonie de l'immeuble.....	55
Article 28 : Publicité.....	56
Article 29 : Bruits .....	56
Article 30 : Ascenseurs .....	57
Article 31 : Emménagement/déménagement.....	57
Article 32 : Animaux .....	57
Article 33 : Usage des biens privés .....	58
Article 34 : Police de l'ensemble immobilier .....	58
Article 35 : Eau, gaz et électricité .....	58
Article 36 : Décompteurs d'eau.....	59
Article 37 : Hygiène.....	59
Article 38 : Entretien des communs .....	59
Article 39 .....	59
Article 32.....	60
Article 39 : Renseignements divers .....	60
<b>SECTION II – Service et administration de l'immeuble .....</b>	<b>60</b>

<b>A. Assemblée générale .....</b>	60
<b>Article 11.....</b>	60
<b>Article 12.....</b>	60
<b>Article 13.....</b>	61
<b>Article 14.....</b>	61
<b>Article 15.....</b>	61
<b>Article 16.....</b>	62
<b>Article 17.....</b>	62
<b>Article 18.....</b>	63
<b>Article 19.....</b>	63
<b>Article 20.....</b>	64
<b>Article 21.....</b>	64
<b>Article 22.....</b>	68
<b>Article 23.....</b>	68
<b>Article 24.....</b>	68
<b>B. Syndic .....</b>	69
<b>Article 25.....</b>	69
<b>Article 26.....</b>	69
<b>Article 27.....</b>	73
<b>C. Commissaire aux comptes .....</b>	74
<b>Article 28.....</b>	74
<b>D. Conseil de copropriété .....</b>	74
<b>Article 29.....</b>	74
<b>E. ARCHITECTE DE L'IMMEUBLE .....</b>	75
<b>Article 30.....</b>	75
<b>F. Femmes d'ouvrage .....</b>	75
<b>Article 31.....</b>	75
<b>Article 32.....</b>	76
<b>SECTION II BIS – Actions en justice .....</b>	76
<b>ARTICLE 32 bis.....</b>	76

<b>SECTION III CHAPITRE V - Répartition des charges et recettes communes .....</b>	<b>78</b>
<b>A. Principe .....</b>	<b>78</b>
Article 33—40 .....	78
<b>B. Répartitions particulières .....</b>	<b>78</b>
Article 34—41 .....	78
Article 35—42 .....	79
Article 36—43 .....	79
<b>C. Énumérations des charges .....</b>	<b>80</b>
Article 37—44 .....	80
<b>D. Réparations et travaux .....</b>	<b>80</b>
Article 38—45 .....	80
Article 39 .....	80
Article 40 .....	81
Article 41 .....	81
Article 42—46 .....	82
<b>E. Impôts .....</b>	<b>82</b>
Article 43—47 .....	82
Article 44—48 .....	82
Article 45—49 .....	82
<b>F. Recettes - Comptes de gestion – Fonds de roulement – Fonds de réserve .....</b>	<b>82</b>
Article 45—50 .....	82
<b>G. Assurance – Reconstruction .....</b>	<b>84</b>
<b>1. Immeuble .....</b>	<b>84</b>
Article 46—51 .....	84
Article 47—52 .....	84
Article 48—53 .....	84
Article 54 .....	84
Article 50—55 .....	84
Article 51—56 .....	86

<b>2. Accidents</b>	86
Article 52— 57	86
<b>3. Dispositions transitoires</b>	87
Article 53— 58	87
<b>D. Dissolution — Liquidation</b>	87
<b>SECTION V— Destination et aménagement des locaux</b>	88
Article 54	88
Article 55	88
<b>CHAPITRE III— Règlement d'ordre intérieur</b>	89
Article 56	89
<b>SECTION I - Entretien</b>	89
Article 57	89
Article 58	90
<b>SECTION II - Aspect</b>	90
Article 59	90
<b>SECTION III— Ordre intérieur</b>	90
Article 60	90
Article 61	90
Article 62	91
<b>SECTION IV— Sécurité</b>	91
Article 63	91
<b>SECTION V— Moralité— Tranquillité</b>	91
Article 64	91
Article 65	92
Article 66	92
Article 67	92
<b>SECTION VI— H. Traitement financier des charges communes</b>	92
Article 70 59	92
Article 71 60	92
Article 72— 61	93

<b>Article 73</b> .....	93
CHAPITRE VI - Actions en justice .....	93
Article 62 : .....	93
<b>SECTION CHAPITRE VII - Clause pénale</b> Dommages et intérêts .....	97
Article 75—63 .....	97
<b>SECTION CHAPITRE VIII – Clauses arbitrales compromissoires - Cas imprévus -</b>	
Contestations - Réclamations .....	98
<b>Article 76</b> .....	98
Article 77—64 .....	99
Article 78—65 .....	99
Article 79—66 .....	99
CHAPITRE IX - Cession entre vifs et transfert pour cause de mort .....	99
Article 67.....	99
CHAPITRE X - Procédures judiciaires - Honoraires et dépens .....	102
Article 68.....	102
CHAPITRE XI - Solidarité pour le paiement des charges.....	103
Article 69.....	103
CHAPITRE XII - Clauses et sanctions en cas de non-paiement des sommes dues.....	103
Article 70.....	103
CHAPITRE XIII : Divers .....	105
Article 71.....	105
Article 72.....	105
<b>Dispositions générales</b> .....	105
Article 80—73 .....	105
<b>Règlement d'ordre intérieur à part</b> .....	107
<b>Règlement d'ordre intérieur ADK</b> .....	115
Préalable .....	116
Sous-section VI - Du caractère impératif Article 3.100 du Code civil .....	116
Dispositions transitoires.....	116
Opposabilité.....	116
A. Obligations légales.....	117

Assemblée générale des copropriétaires - Mode de convocation fonctionnement et pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires .....	117
a) Pouvoirs .....	117
b) Procurations - restrictions .....	118
c) Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire .....	118
d) Convocations .....	119
e) Ordre du jour .....	119
f) Procès-verbal & montant des marchés .....	120
g) Délibération .....	120
h) Règles de majorité .....	122
i) Nomination, durée du mandat et pouvoirs du syndic .....	125
Conseil de Copropriété & commissaire ou collège de commissaires aux comptes .....	131
<b>B. Dispositions particulières de l'immeuble .....</b>	<b>133</b>
<b>C. Protection des données à caractère personnel .....</b>	<b>134</b>

**Acte de base**

**De la Résidence Mercure**

**Quai de l'Ourthe 43, 4020 Liège**

- Les statuts ont été constitués le 8 février 1961 par devant Maître Georges MISSON  
Notaire à Sclessin-Ougrée.

- Ils ont été modifiés et coordonnés par Maître Lionel DUBUSSON, le .....par rapport  
aux lois des 30 juin 1994, 2 juin 2010, 15 mai 2012, 18 juin 2018, 11 juillet 2018, 13 avril  
2019, 31 juillet 2020 et 20 décembre 2020, en matière de copropriété forcée.

\*\*\*\*\*

« L'an mil neuf cent soixante et un, le huit février,

Par devant Nous Georges MISSON, Docteur en Droit, Notaire à Sclessin Ougrée,

**ONT COMPARU :**

D'une part :

- 1) Madame Émile Marie JANSENS, sans profession, née à Chênée le trois mais dix-huit cent quatre-vingt-neuf, veuve de Monsieur Richard Julien AIMONT, demeurant à Liège, Avenue du Luxembourg, 76.
- 2) Madame Jeanne Josèphe Alphonsine DESIRON, Pharmacienne, née à Anvers, le quatre avril dix-neuf cent dix-neuf, veuve de Monsieur Eustache Jean Julien AIMONT, demeurant à Liège, rue du Parc, 5.
- 3) Monsieur Julien-Richard AIMONT, Docteur en droit, né à La Haye, le huit janvier mil neuf cent dix-sept, époux de dame Suzanne MATRAY, demeurant à Liège, quai saint Léonard, numéro 50.

Et d'autre part :

La Société anonyme « GALERIES ET RÉSIDENCE CATHÉDRALE » ayant son siège à Liège, rue Charles Magnette, 60, constituée par acte reçu par le Notaire Adolphe DETIENNE, à Liège en date du quinze juin mil neuf cent cinquante-quatre, publié aux Annexes du Moniteur belge des vingt-huit/vingt-neuf juin même année, sous le numéro 18.582, ici valablement représentée et engagée conformément aux dispositions de l'article 16 des statuts sociaux, par deux de ses administrateurs nommés aux dites fonctions dans l'acte constitutif, savoir :

- 1) Monsieur Émile POSKIN, Maître-briquetier, demeurant à Saive.
- 2) Monsieur Alex COLLIGNON, Industriel, demeurant à Liège, rue Charles Magnette, 60.

## Lesquels ont exposé que :

- 1) Les comparants de première part étaient **propriétaires indivis de deux immeubles sis à Liège, rue Méan, numéro 29 et 29 b**, ayant également façade au quai de l'Ourthe cadastrés respectivement section D, sous les numéros 606 R et 607 A4 pour des contenances respectives de quatre cent vingt-sept mètres carrés et cent trente-sept mètres carrés.
- 2) Sur l'emplacement des deux immeubles susdéscrits, préalablement démolis à ses propres frais et risques, la Société anonyme Galeries et Résidence Cathédrale a décidé de construire un complexe immobilier comprenant trois immeubles à appartements multiples qui seront **placés sous le régime de la propriété horizontale** et de la copropriété au sens 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, 18 juin 2018, 11 juillet 2018, 13 avril 2019, 31 juillet 2020 et 20 décembre 2020**, en vue de la vente séparée des appartements et autres éléments privatifs qui les composeront.

Qu'aux termes d'un acte avenu devant le Notaire soussigné le seize novembre mil neuf cent cinquante-neuf, transcrit au premier Bureau des Hypothèques à Liège » (depuis la loi du 17 juillet 2018, la conservation des hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale) «

- 3) le huit décembre mil neuf cent cinquante-neuf, volume 950, numéro 9 et auquel les parties déclarent se référer pour l'établissement de **l'origine de propriété** trentenaire de ces biens, les consorts AIMONT ont divisé l'ensemble des terrains ayant servi d'assiette aux anciennes constructions, en trois lots distincts.

À cet effet un **plan terrier**, dressé par Monsieur Raymond MORHET, Géomètre expert immobilier à Liège, en date du six juin mil neuf cent cinquante-neuf, fut annexé à l'acte susvanté et transcrit avec lui.

Il résulte de ce plan que le deuxième lot, situé en façade au quai de l'Ourthe, où il développe une largeur de vingt et un mètres septante-cinq environ, a une superficie, cour comprise de cent nonante-sept mètres carrés nonante-cinq décimètres carrés et provient en totalité de la parcelle cadastrée anciennement sous le numéro 606 R. Il est destiné à servir d'assiette à la Construction d'un immeuble à appartements distinct et indépendant du restant du complexe.

Toutefois en raison de la configuration de l'ensemble des terrains lotis, de la nécessité pour chacun des immeubles à édifier sur chaque lot de disposer d'un dégagement suffisant et enfin des restrictions imposées à la construction par les pouvoirs publics

(Urbanisme et Ville de Liège) les consorts AIMONT ont réglé comme suit le statut de chacun des lots créés lors de la division dont question ci-dessus :

1/ Chaque lot créé comporte une superficie déterminée et dénommée « *cour* » au plan susvisé, soit vingt-neuf mètres carrés trente-cinq décimètres carrés pour le deuxième lot, laquelle de la volonté expresse des consorts AIMONT fut grevée d'une servitude de non aedificandi, à partir du niveau du premier étage, soit trois mètres de hauteur depuis le niveau du trottoir.

L'entièreté de la superficie de ces trois espaces qui devront rester libres de constructions quelconques à cette hauteur, constituera un dégagement commun aux trois immeubles à appartements à édifier et par suites la servitude de non aedificandi imposée sur chaque cour, bénéficiera respectivement aux deux autres lots créés.

\*\*\*\*\*

Par contre, la superficie de ces cours et le volume situé sous le niveau de trois mètres de hauteur à compter du trottoir pourront être utilisés indifféremment et au gré du constructeur, à l'établissement d'une cour à ciel ouvert ou de constructions destinées à être rattachées au rez-de-chaussée du building à créer.

2/ Chaque lot est en outre grevé au profit de chacun des deux autres lots, d'une servitude de prise de vues et de jours, sans aucune limitation permettant la création de fenêtres de tous genres et dimensions.

Ces dispositions étant rappelées pour mémoire, les parties conviennent de régler présentement par un acte de base le statut juridique du deuxième lot sur lequel la Société anonyme Galeries et Résidence Cathédrale doit commencer immédiatement la construction d'un bloc d'appartements.

\*\*\*\*\*

**Commenté [TC1]:** On indique que ce qui précède est rappelé pour mémoire, mais on y insère des références au nouveau Code Civil....

**Statuts - Acte de base - Règlement de copropriété -**  
**Règlement d'ordre intérieur**

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

## RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE COPROPRIÉTÉ

Faisant usage de la faculté prévue aux articles 577-2 §1 et §9 et 577-3 à 14 du Code civil, la Société « Galeries et Résidence Cathédrale » a fait établir un règlement général de copropriété comprenant un statut réel et un règlement d'ordre intérieur.

Ce règlement a pour objet de régler les rapports de copropriété et de voisinage, d'établir les règles concernant l'administration des choses communes, l'entretien, la réparation et éventuellement la reconstruction de l'immeuble ; il établit en outre certains détails de la vie en commun et la contribution de chacun dans les charges et dépenses communes.

Ce règlement qui a obtenu l'approbation des comparants d'une part, oblige ceux-ci et la « Société Galeries et Résidence Cathédrale », propriétaires originaires de tout l'immeuble et il obligera également tous les successeurs à tous titres de ceux-ci.

Certaines dispositions de ce règlement sont de statut réel et suivent à ce titre le fonds et sont opposables aux tiers par la transcription du présent acte ; d'autres dispositions ont un caractère obligationnel et sont imposés normalement obligatoirement aux successeurs à tous titres des comparants par voie de subrogation. Mais, en l'espèce, étant reprises au présent acte notarié, elles suivront le même sort que le statut réel.

Tous actes translatifs et déclaratifs de propriété et jouissance ayant pour objet un élément privatif de l'immeuble y compris les baux et concessions de jouissance, devront contenir la mention que le nouvel intéressé a parfaite connaissance de l'acte de base et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent. Un exemplaire de ce règlement général de copropriété a été revêtu de la mention d'annexe et a été signé ne varietur par les comparants et Nous Notaires et restera annexé aux présentes.

**\* Depuis les statuts de 1961, le régime de la loi de 1924 a été complété et modifié par les lois des 30 juin 1994, 2 juin 2010, 15 mai 2012, 18 juin 2018, 11 juillet 2018, 13 avril 2019, 31 juillet 2020 et 20 décembre 2020.**

- Le 1<sup>er</sup> janvier 2019, à la date de l'entrée en vigueur de la loi du 18 juin 2018, le 30 juillet 2018, celle du 11 juillet 2018 et le 7 novembre 2020, celle du 13 avril 2019 :
  - Les articles 3.84 à 3.100 du Code civil avec renvoi aux articles 3.78, 3.83, 3.79, 3.80, 3.81, 3.82 du Code civil s'appliquent à tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis ou susceptibles d'être bâtis dont le droit de propriété est

**Commenté [TC2]:** Je suppose pas d'adaptation à la nouvelle numérotation puisque rappel des statuts initiaux.

réparti par lots comprenant chacun une partie privative et des éléments immobiliers communs.

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

a) L'acte de base comprend :

- la description :
- de l'ensemble immobilier

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

b) Le règlement de copropriété doit comprendre :

- 1° La description des droits et des obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes. Les copropriétaires ont un droit d'usage proportionnel des parties communes, sauf dispositions contraires dans les statuts. Pareille dérogation statutaire est présumée être une servitude, sauf clause dérogatoire.
- 2° Les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ainsi que, le cas échéant, les clauses et les sanctions relatives au non-paiement de ces charges.
- Si l'immeuble ou le groupe d'immeubles comprend vingt lots ou plus, l'acte de base peut prévoir la création d'une ou plusieurs associations partielles pour les lots d'un ou plusieurs immeubles du groupe d'immeubles et, si un immeuble comporte une séparation physique en éléments clairement distincts, pour les lots d'un ou plusieurs de ces éléments. Ces associations partielles ne sont compétentes que pour les parties communes particulières désignées dans l'acte de base, étant entendu que l'association principale reste exclusivement compétente pour les parties communes générales et les éléments qui relèvent de la gestion commune de la copropriété. Les 3.84 à 3.100 du Code civil avec renvoi aux articles 3.78, 3.83, 3.79, 3.80, 3.81, 3.82 du Code civil sont applicables à ces associations partielles.
- Le règlement d'ordre intérieur contient au moins :

- 1° les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, ainsi que, le cas échéant, le montant fixé par l'assemblée générale en application de l'article 3.88 §1 1°, c) du Code civil ;
- 2° le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renom éventuel de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ;
- 3° la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.
- L'association des copropriétaires acquiert la personnalité juridique au moment où sont réunies les deux conditions suivantes :
    - 1° la naissance de l'indivision par la cession ou l'attribution d'un lot au moins ;
    - 2° la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété à la Conservation des Hypothèques (depuis la loi du 11 juillet 2018, la conservation des Hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale). Les plans de l'immeuble peuvent y être annexés sous forme de copie certifiée conforme par le Notaire.
  - Elle porte la dénomination : « association des copropriétaires », suivie des indications relatives à la situation de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis. En l'espèce, association des copropriétaires de la **Résidence Mercure - BCE 0872.012.875**
  - Elle a son siège dans l'immeuble. L'acte de base détermine quel immeuble constitue le siège de l'association : en l'espèce, le siège est **Quai de l'Ourthe 43, 4020 Liège**
  - Tous les documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent le numéro d'entreprise de ladite association.
  - La transcription se fait exclusivement sous le nom de l'association des copropriétaires.

- En cas d'omission ou de retard dans la transcription des statuts, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique à l'égard des tiers lesquels auront néanmoins la faculté d'en faire état contre elle. Les associations partielles ne peuvent disposer de la personnalité juridique qu'à partir du moment où l'indivision principale dont elles dépendent dispose elle-même de la personnalité juridique.
- L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis. Le patrimoine de l'association des copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve.
- Sans préjudice de l'article 3.92 §6 du Code civil, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 3.87 §6 du Code civil, soit dans l'alinéa 1er, soit dans l'alinéa 2, selon le cas.
- Les dispositions des statuts peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables et qui sont titulaires d'un droit réel ou personnel sur l'immeuble en copropriété.
- Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur.
- Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale. Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine réunion.

- Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.
- Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.
- Elles lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption. Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription à la Conservation des Hypothèques (depuis la loi du 11 juillet 2018, la Conservation des Hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale) :
  - 1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la constitution du droit réel ou personnel, par la notification qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre des décisions d'assemblée générale ou, à défaut, à la demande du titulaire du droit personnel ou réel, par la notification qui lui en est faite à l'initiative du syndic, par envoi recommandé; le constituant est le seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de notification ;
  - 2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication qui lui en est faite, par envoi recommandé dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 3.87 §12 du Code civil.

## **Plans**

- Les représentants de la Société comparante remettent à l'instant en mains du Notaire, pour être annexée aux présentes, une copie des plans de l'immeuble à édifier sur le deuxième lot, désigné ci-avant et qui sera dénommé « Résidence Mercure ».

- Ces plans datés du premier juin mil neuf cent soixante, sont l'œuvre de l'Architecte Jean POSKIN. Ils ont servi de base aux autorisations de bâtir, délivrées par la Ville de Liège et par l'Urbanisme Provincial.
- Ils comprennent :
  - 1) plan des sous-sols ;
  - 2) plan du rez-de-chaussée ;
  - 3) plan d'un étage courant ;
  - 4) plan distinct de la variante proposée ;
  - 5) plan des façades et coupes ;
  - 6) détails des façades ;
  - 7) plan de la toiture.

## **Description de l'immeuble – Définition des parties communes et privatives**

**Commenté [TC3]:** Description des parties communes et privatives incomplètes et incorrectes...

### **DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE**

Il résulte des plans que l'immeuble comportera :

#### **A. AUX SOUS-SOLS**

- Des parties communes : cage d'escalier, cage des ascenseurs, dégagements, WC, local des compteurs à eau et gaz, local pour vélos et voitures d'enfants, local pour la cabine à haute tension, local des compteurs d'électricité.
- Des parties privatives : trente-cinq caves privatives numérotées de 1 à 35, destinées aux appartements des étages et de superficies variables et deux caves réserves, numérotées I et II, destinées aux appartements commerciaux du rez-de-chaussée.

#### **B. AU REZ-DE-CHAUSSÉE**

- Des parties communes : le porche d'entrée, le meuble pour boîtes aux lettres, la porte d'entrée, le hall, le dégagement, le local du vide-poubelles, la cage d'escalier et la cage des ascenseurs.
- Des parties privatives :
  - 1) un local numéroté I à usage commercial ou de bureaux, ou d'appartement, dépôt ou garage, développant une superficie utile d'environ soixante-six mètres carrés cinquante décimètres carrés, livré avec toilette et WC, et une entrée indépendante, outre une cour privative à ciel ouvert, d'une superficie de treize mètres carrés quatre-vingts décimètres carrés.

- 2) un local numéroté II à usage commercial ou de bureaux ou d'appartement, dépôt ou garage, développant une superficie utile d'environ soixante mètres carrés, livré avec toilette et WC, et une entrée indépendante, outre une cour privative à ciel ouvert, d'une superficie de quatorze mètres carrés soixante décimètres carrés.

La disposition intérieure de ces appartements n'est pas déterminée actuellement ; elle dépendra de l'usage auquel ces appartements sont destinés et sera laissée au gré des amateurs.

Les cours à ciel ouvert prévues au plan, pourront éventuellement être couvertes au gré et aux frais des acquéreurs, jusqu'à une hauteur de trois mètres à partir du niveau du trottoir.

Les détails des appartements des rez-de-chaussée pourront être aménagés suivant la destination qui sera donnée à ces locaux. Toutefois, l'architecte auteur des plans de l'immeuble devra composer pour ces rez-de-chaussée une esthétique en harmonie avec l'ensemble du bâtiment.

## **C. AUX DIX ÉTAGES**

- Des parties communes : la cage d'escalier, la cage des ascenseurs, le palier dénommé « dégagement commun », le local du vide-poubelles. Éventuellement ce local abritera les compteurs à gaz des appartements et studios de l'étage considéré.
- Des parties privatives :

- 1) Un appartement, situé à l'extrême gauche (face à l'immeuble) désigné « type A » d'une superficie utile de quarante-sept mètres carrés environ, comportant : living avec placard, cuisine et salle de bain montées, sas, une chambre, un débarras et un dégagement.
- 2) Un petit appartement, situé au centre à gauche, désigné « *Studio* » ou « *type B* » d'une superficie utile de trente et un mètres carrés, comportant : studio avec placard, cuisine et salle de bains montées et un sas.

N.B. : Les types d'appartements A et B sont invariables à tous les étages.

- 3) Un appartement à trois chambres, situé à droite (face à l'immeuble) désigné « *type G* » d'une superficie utile de nonante-deux mètres carrés environ, comportant living, cuisine et salle de bains montées, hall, WC, dégagement, toilette avec douche, deux chambres à l'avant et une chambre avec terrasse à l'arrière.

N.B. : Aux étages 2, 5 et 8, le living est agrémenté d'un balconnet.

**Ou en variante :**

- 4) Un petit appartement, situé au centre à droite et désigné « *Studio* » ou « *type D* » d'une superficie utile de trente-quatre mètres carrés environ, comportant : living, cuisine et salle de mains montées, débarras et sas, et, combiné avec le précédent.
- 5) Un appartement situé à l'extrême droite, désigné « *type E* » d'une superficie utile de cinquante-huit mètres carrés environ, comportant : living, cuisine et salle de bains montées, hall, et une chambre à coucher avec terrasse à l'arrière.

## **D. SUR LE TOIT**

- Des parties communes : la toiture, le local de machinerie des ascenseurs, les souches de cheminées et des aéras et les potences pour déménagement.

\*\*\*\*\*

## **DÉFINITION DES PARTIES COMMUNES ARTICLE 2 DE L'ANCIEN RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE COPROPRIÉTÉ**

- Les parties communes, soit celles affectées à l'usage général comprennent notamment : la totalité du terrain servant d'assiette à l'immeuble et aux cours, les ouvrages effectués sur le terrain, tels que les fondations, les murs de refend et de façade, les pignons, les coffres, gaines et têtes de cheminées, l'ossature en béton, y compris les gîtages, les murs et ornements extérieurs des façades, balcons et fenêtres, les toitures avec descentes des eaux, la cage des ascenseurs et la cage d'escalier, les ascenseurs et la machinerie, les descentes de détritus, les vide-poubelles les colonnes montantes et descendantes d'eau, gaz et électricité, éventuellement l'antenne de radio, son amplificateur et son câble de descente :

- Aux sous-sols : les locaux de compteurs à gaz, eau et électricité, le local de la cabine à haute tension, les compteurs généraux d'eau, gaz et électricité, la cage d'escalier et la trémie et la fosse des ascenseurs les dégagements ; les canalisations communes d'égouts, eau gaz et électricité, les descentes d'eaux pluviales et ménagères, les chutes sanitaires, leurs dispositifs d'aérage, les décharges des salles de bains, le local pour vélo et voitures d'enfants.
- Au rez-de-chaussée : le porche d'entrée, meuble pour boîtes aux lettres, la porte d'entrée, le hall, le dégagement le local du vide-poubelles, la cage d'escalier et la cage des ascenseurs.
- Aux étages : les paliers, cages d'escalier et d'ascenseurs, le local du vide-poubelles, et les aéras jouxtant les appartements.
- Sur le toit : le cabanon d'ascenseurs avec machinerie les aéra etc.

- 
- Plus généralement sont parties communes toutes les parties de l'immeuble qui ne servent pas exclusivement à l'un ou l'autre des appartements et bureaux ou magasins, ainsi que tout ce qui est commun suivant la loi du 8 juillet 1924 ou les usages.
  - En cas de doute, de contradiction ou de silence, l'interprétation devra se faire en faveur de la communauté, s'il y a usage commun pour plus de deux copropriétaires de l'immeuble.
  - L'enumération qui précède est énonciative et non limitative.
- 

### **DÉFINITION DES PARTIES PRIVATIVES ARTICLE 3 DE L'ANCIEN RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE COPROPRIÉTÉ**

- Les parties privées sont les appartements commerciaux, les appartements résidentiels, les studios, caves et réserves.
- Chaque propriété privée comporte les parties constitutives des locaux privés, notamment les planchers, parquets ou revêtements ; les cloisons intérieures avec leurs portes, les fenêtres avec leurs volets, persiennes et garde-corps, les portes palières les portes d'entrée des caves ; les mitoyennetés entre appartements ; toutes les canalisations intérieures, les installations sanitaires particulières, les installations de chauffage individuelles avec leurs gaines et conduits, les plafonnages, la surface intérieure des murs séparant les appartements entre eux ou avec les paliers, les installations de salles de bains et cuisines ; il est expressément entendu que les canalisations d'eau, gaz et électricité, raccords aux chutes sanitaires et aux décharges qui se trouvent dans chaque appartement sont privatives si ces éléments ne servent qu'aux besoins de l'appartement dans lequel ils se trouvent, les parties de ces éléments se trouvant hors de l'appartement mais qui servent uniquement à ses besoins sont également privatives.
- Les caves et réserves constituent une dépendance privative de l'appartement auquel elles correspondent :
  - En général, est partie privée, tout ce qui se trouve à l'intérieur des appartements, bureaux ou magasins ou caves ou réserves, et qui est à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou occupant, et même ce qui se trouve à l'extérieur de ces locaux, mais servant à leur usage exclusif.
  - Au cas où les propriétaires des bureaux ou magasins du rez-de-chaussée feraient recourir les espaces réservés à des cours à ciel ouvert, toutes constructions édifiées seraient considérées comme entièrement privatives, y compris le gros œuvre et toitures.

#### REMARQUE :

La partie de cheminée du 1<sup>er</sup> étage peut être considérée comme privative, dans la mesure où elle s'arrête à ce niveau et qu'il est impossible de l'utiliser du rez-de-chaussée ; dès lors, l'AG du 5.5.1998 a autorisé le propriétaire du 014 à supprimer la cheminée coin living de son appartement, à son niveau, étant entendu que le propriétaire de ce bien reste responsable de tout problème qui se poserait ultérieurement suite à ces travaux

\*\*\*\*\*

#### **PREMIÈRE OPÉRATION**

- Renonciation au droit d'accession et autorisation générale de bâtir.
- En vue de permettre à la Société anonyme « Galeries et Résidence Cathédrale » de construire et devenir propriétaire des constructions sans devoir devenir propriétaire, tout au moins actuellement, du sol leur servant d'assiette, les consorts AIMONT déclarent par les présentes, renoncer purement et simplement au droit d'accession leur appartenant en vertu des articles » à l'époque « 546 et suivants du Code civil sur les constructions et ouvrages que la Société projette d'édifier sur le terrain constituant le deuxième lot de la division de leur propriété. Ils autorisent en outre la Société anonyme « Galeries et Résidence Cathédrale » à construire sur ce terrain l'immeuble à appartements ci-avant décrit suivant les plans ci-annexés.
- Ils autorisent en outre la société comparante à renoncer elle-même au profit de toute personne à choisir par elle et notamment au profit des acquéreurs futurs d'appartements de l'immeuble au bénéfice total ou partiel du droit lui concédé présentement, étant entendu et spécifié que les dispositions légales et réglementaires édictées en la matière devront être observées.
- Toutes les contributions et impositions quelconques auxquelles donneront lieu les constructions, seront à la charge exclusive de la Société constructrice et des acquéreurs futurs des appartements.
- La présente autorisation générale de bâtir n'engage en aucune manière la responsabilité des consorts AIMONT, propriétaires du sol à l'occasion de la construction, celle-ci étant aux risques de la Société d'autre part, qui devra faire vider toutes contestations qui pourraient surgir au sujet des constructions, sans l'intervention des consorts AIMONT. Elle supportera seule les condamnations qui pourraient être prononcées, même si celles-ci l'étaient contre les propriétaires du sol à raison de cette qualité.

**Commenté [TC4]:** Qui de la pertinence de l'emplacement de toutes les opérations qui suivent ? Et pourquoi parler de première opération, deuxième etc, alors que l'acte de base précède ? Et quid de la place dans l'acte desdites opérations ?

- Le fait que la société agit pour compte personnel ou pour compte de tiers ou qu'elle renonce ainsi qu'elle y a été autorisée, à tout ou partie des droits qui lui ont été conférés, ne constituera pas novation et ne la dégagera pas des obligations contractées vis-à-vis des propriétaires du sol, non plus que les bénéficiaires nouveaux de ces droits.
- La présente convention ne constitue pas un bail de superficie et ne peut être considérée comme une concession temporaire.

## **Réserve de mitoyennetés**

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

La Société anonyme « Galeries et Résidence Cathédrale » déclare se réservant la propriété exclusive des mitoyennetés des pignons et exhaussements des pignons qu'elle sera amenée à construire en vertu de l'autorisation générale de bâtir lui conférée. Ces mitoyennetés seront pas suite exclues de la copropriété et de l'indivision forcée, créées sur l'immeuble faisant l'objet du présent acte de base, ce que reconnaissent et acceptent les consorts AIMONT.

Il résulte de ce qui précède que l'immeuble à édifier sera, en conséquence de la renonciation eu droit d'accession la propriété de la Société anonyme « Galeries et Résidence Cathédrale », le terrain restant appartenir aux consorts AIMONT.

**\*Depuis les statuts initiaux, la doctrine et la jurisprudence majoritaires ont évolué : depuis l'arrêt de la Cour de Cassation du 7 septembre 1972, il est acquis de la clause de réserve de mitoyenneté dont question ci-dessus ne donne pas naissance à un droit réel car il s'agit d'une créance future. En conséquence, la cession de créance dont question ci-dessus n'est opposable aux tiers, soit les copropriétaires et l'association des copropriétaires, que pour autant que notification prévue par le Code civil ait été respecté.**

## **DEUXIÈME OPÉRATION**

- Détermination des quotités afférentes aux propriétés privatives dans les parties communes
- Les parties déclarent déterminer comme suit les quotités afférentes à chaque propriété privative dans les parties communes de l'immeuble (construction, appareillage et terrain) :
  - appartement commercial, numéroté 1 au rez-de-chaussée avec réserve : trente-cinq/millièmes : .....35/1.000
  - appartement commercial, numéroté II, au rez-de-chaussée avec réserve : trente-cinq millièmes : .....35/1.000

- appartements « type A » : vingt-cinq/millièmes, soit pour les dix étages : deux cent cinquante/millièmes : .....250/1.000
- studios « type B » : dix-huit/millièmes, soit pour les dix étages : cent quatre-vingts millièmes : ..... 180/1.000
- appartements « type C » : cinquante/millièmes soit pour les dix étages : cinq cents/millièmes : ..... 500/1.000

Dans le cas des variantes comportant des appartements de type D et E, les millièmes réservés à l'appartement de type C se répartissent comme suit :

- appartement de « type D » : dix-neuf/millièmes.
- appartement de « type E » : trente et un/millièmes.

**Total : mille/millièmes : .....1.000/1.000**

## **Observations**

- 1) les quotités prévues ci-dessus sont définitivement fixées dans la proportion des valeurs respectives des appartements, studios et rez-de-chaussée commerciaux sic quelles que soient les modifications améliorations, embellissement (ou autrement) qui pourraient être apportées ultérieurement aux éléments privatifs par embellissements ou autrement sauf décision de l'assemblée générale à la majorité requise.
- 2) les caves et réserves n'ont pas de quotité propre dans les parties communes. La quotité prévue pour ces caves est incluse dans celle attribuée aux appartements et aux rez-de-chaussée commerciaux dont elles dépendent.
- 3) dans le cas où un appartement ou studio est livré sans cave, la quotité lui attribuée dans les parties communes ne subit pas de diminution.
- 4) De plus, au cas où une ou plusieurs pièces seraient détachées d'un appartement pour être incorporées à un appartement voisin, un réajustement du nombre de millièmes attachés aux appartements modifiés devra être effectué par les soins du Notaire qui a reçu l'acte de base sur les indications de l'architecte, le total des millièmes attachés aux deux appartements modifiés devant correspondre au total prévu pour deux appartements non modifiés ou de type normal.

## **Modifications des plans**

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

- La Société Galeries et Résidence Cathédrale réserve tant pour elle que pour l'acquéreur éventuel de deux locaux contigus, le droit de pouvoir apporter aux plans ci-annexés et analysés, toutes modifications qu'elle jugera utiles et notamment de réunir deux locaux privatifs en un, subdiviser un local, agrandir ou réduire un local au détriment ou au profit d'un autre, de réunir deux appartements en un seul, de modifier la situation des locaux privatifs.
- Elle s'engage toutefois à n'apporter aucune modification pouvant porter préjudice à l'esthétique ou à la valeur de l'immeuble.
- Toutes ces modifications ne changeront pas le montant total des millièmes des parties communes affectées à l'ensemble des parties privatives qui auraient subi des modifications. Une nouvelle répartition des millièmes entre les parties modifiées se fera souverainement - par l'architecte, auteur des plans de la construction, qui tiendra compte des surfaces respectives pour opérer cette répartition nouvelle et celle-ci sera constatée en un acte authentique auquel les acquéreurs éventuels et les consorts AIMONT devront prêter leur concours. Cet acte sera dressé aux frais de la société « Galeries et Résidence Cathédrale » ou de l'acquéreur éventuel du local modifié. En aucun cas la nouvelle répartition ne pourra porter atteinte aux droits acquis des acquéreurs antérieurs. En cas de réunion de deux appartements en un seul, ce nouvel appartement comportera une fraction des parties communes égales à la somme des fractions attribuées aux appartements avant réunion.
- Aucune modification ne pourra être apportée tant aux éléments privatifs qu'aux parties communes de l'immeuble sans l'accord de l'architecte POSKIN, auteur des plans, ou à son défaut de l'architecte désigné par les copropriétaires.
- Il sera loisible aux propriétaires des appartements des rez-de-chaussée de réunir entre elles les cours à ciel ouvert en vue de permettre une meilleure utilisation de leur espace libre. Il leur sera également loisible de réunir l'une ou l'autre de ces cours avec tout ou partie de l'espace réservé aux cours de la Résidence Le Méan, construite par la société comparante sur le terrain constituant le lot I de la propriété des consorts AIMONT.

\* **Depuis les statuts initiaux : la loi du 18 juin 2018 a introduit :**

**1. Un article 3.85 §2 du Code civil qui dispose que :**

Les parties qui ont signé les statuts initiaux ont le droit, jusqu'au moment de la réception provisoire des parties communes concernées, d'apporter des modifications aux statuts, pour autant que ce soit justifié par des circonstances d'ordre technique ou dans l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, que cela n'affecte pas les droits des autres copropriétaires sur leur partie privative

et que cela n'alourdisse pas les obligations d'un ou plusieurs copropriétaires. Les parties qui ont signé les statuts initiaux supportent les frais liés à cette modification.

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

## 2. Un article 3.88 §3 alinéas 2 et 3 du Code civil qui dispose que :

Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, moyennant la production d'un rapport tel que prévu à l'article 3.85 § 1 al 2 cc

Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité qualifiée requise par la loi, décide de travaux, de la division ou la réunion de lots ou d'actes de disposition, elle peut statuer, à la même majorité qualifiée, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

## **TROISIÈME OPÉRATION : DIVISION JURIDIQUE DE L'IMMEUBLE**

- La Société anonyme « Galeries et Résidence Cathédrale », agissant en tant que propriétaire future de l'ensemble des éléments composant la construction, déclare opérer la division de l'immeuble à ériger en appartements résidentiels, studios, appartements commerciaux, caves et réserves, conformément aux plans et descriptions prémentionnés.
- Cette déclaration consignée aux présentes emporte création juridique des éléments privatifs visés, lesquels constituent dès à présent autant de fonds distincts dont il peut être disposé indépendamment l'un de l'autre. Chacun de ces fonds distincts comporte le fonds lui-même qui constitue une propriété privative et exclusive ; à ces fonds sont jointes de manière inséparable à titre d'accessoire indispensable et en copropriété et indivision forcée, les quotités exprimées en millièmes des parties communes ci-dessus déterminées.
- Cette division en fonds distincts est définitive, la Société comparante s'engageant à ne pas la modifier pour quelque cause, la considérant comme irrévocabile, sans préjudice toutefois à ce qui est dit ci-dessus au paragraphe traitant de la modification éventuelle des plans, par la Société constructrice.

## **QUATRIÈME OPÉRATION : DIVISION JURIDIQUE DU TERRAIN**

- En vue de se conformer aux 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 », **18 juin 2018, 11 juillet 2018, 13 avril 2019, 31 juillet 2020 et 20 décembre 2020** » et permettre la réalisation éventuelle des éléments composant l'immeuble les consorts AIMONT déclarent affecter le terrain restant leur propriété et constituant le deuxième lot de la division relatée plus haut, à titre de partie commune de l'immeuble auquel il servira d'assiette.
- Ils déclarent de même diviser dès à présent ce terrain en mille/millièmes, lesquels seront affectés dans les proportions indiquées à la deuxième opération ci-dessus relatée, aux divers éléments privatifs de l'immeuble.

## **CINQUIÈME OPÉRATION : ENGAGEMENT DE TROUVER ACQUÉREURS ET OPTION D'ACHAT**

- La Société anonyme « Galeries et Résidence Cathédrale » s'engage à imposer aux acquéreurs éventuels des appartements, l'acquisition des mille/millièmes indivis du terrain selon les quotités indivises égales à celles déterminées au 'présent acte de base, soit les quotités afférentes aux éléments privatifs créés dans les parties communes de l'immeuble.
- Cette obligation de faire, contractée vis-à-vis des consorts AIMONT, devra être entièrement accomplie pour le quinze juillet mil neuf cent soixante-trois.
- Le prix des quotités de terrain à acquérir est dès à présent fixé à raison de 24,79 € le millième indivis.
- À défaut d'avoir accompli ces obligations dans le délai prévu, la société anonyme « Galeries et Résidence Cathédrale » pourra, à partir de l'échéance du terme, être mise en demeure de les remplir à toute époque et sera tenue à titre de dommages intérêts forfaitaires, à une somme égale au montant des prix des quotités non encore vendues et des quotités vendues non encore payée par les acquéreurs.
- Toutefois, la société pourra éviter de payer des dommages intérêts en faisant elle-même l'acquisition du restant du terrain et en en payant le prix.
- En considération de ces engagements pris par la Société comparant, les consorts, AIMONT donnent option à ladite société qui accepte, sans s'obliger à la lever, sur les mille/millièmes indivis du terrain, dont question. Cette option pourra être levée successivement pour un nombre de millièmes déterminés de la manière indiquée ci-dessus. L'option pourra être levée soit au profit des tiers, soit au profit de la Société.

- L'acte authentique constatant la vente sera passé aux frais de l'acquéreur, dans- les trente jours de la levée d'option et constatera paiement intégral du prix de vente des quotités acquises.

## **Règlement général de copropriété**

~~Faisant usage de la faculté prévue aux articles 577-2 §1 et §9 et 577-3 à 14 du Code civil, la Société « Galeries et Résidence Cathédrale » a fait établir un règlement général de copropriété comprenant un statut réel et un règlement d'ordre intérieur.~~

~~Ce règlement a pour objet de régler les rapports de copropriété et de voisinage, d'établir les règles concernant l'administration des choses communes, l'entretien, la réparation et éventuellement la reconstruction de l'immeuble ; il établit en outre certains détails de la vie en commun et la contribution de chacun dans les charges et dépenses communes.~~

~~Ce règlement qui a obtenu l'approbation des comparants d'une part, oblige ceux-ci et la « Société Galeries et Résidence Cathédrale », propriétaires originaires de tout l'immeuble et il obligera également tous les successeurs à tous titres de ceux-ci.~~

~~Certaines dispositions de ce règlement sont de statut réel et suivent à ce titre le fonds et sont opposables aux tiers par la transcription du présent acte ; d'autres dispositions ont un caractère obligationnel et sont imposés normalement obligatoirement aux successeurs à tous titres des comparants par voie de subrogation. Mais, en l'espèce, étant reprises au présent acte notarié, elles suivront le même sort que le statut réel.~~

~~Tous actes translatifs et déclaratifs de propriété et jouissance ayant pour objet un élément privatif de l'immeuble y compris les baux et concessions de jouissance, devront contenir la mention que le nouvel intéressé a parfaite connaissance de l'acte de base et qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent. Un exemplaire de ce règlement général de copropriété a été revêtu de la mention d'annexe et a été signé ne varietur par les comparants et Nous Notaires et restera annexé aux présentes.~~

## **Matériaux entrant dans la construction**

Les matériaux entrant dans la construction de l'immeuble à édifier font l'objet d'un cahier de charges détaillé. Celui-ci n'étant pas générateur de droits réels, ne sera pas annexé au présent acte de base, mais aux contrats de ventes ou aux contrats d'entreprise à intervenir entre la Société constructrice et les amateurs d'appartements.

Ledit cahier des charges portera notamment que la société constructrice se réserve le droit, en accord avec l'Architecte, auteur des plans, de modifier certains matériaux en cours d'exécution des travaux, s'engageant toutefois à n'apporter aucune modification pouvant porter préjudice à l'esthétique ou à la valeur de l'immeuble. Toutefois, les

matériaux de remplacement devront être obligatoirement de qualité égale ou supérieure à ceux prévus primitivement.

## **SERVITUDES**

- 1) Chaque lot créé comporte une superficie déterminée et dénommée « *cour* » au plan susvisé, soit vingt-neuf mètres carrés trente-cinq décimètres carrés pour le deuxième lot, laquelle de la volonté expresse des consorts AIMONT fut grevée d'une servitude de non aedificandi, à partir du niveau du premier étage, soit trois mètres de hauteur depuis le niveau du trottoir.
- 2) L'entièreté de la superficie de ces trois espaces qui devront rester libres de constructions quelconques à cette hauteur, constituera un dégagement commun aux trois immeubles à appartements à édifier et par suites la servitude de non aedificandi imposée sur chaque cour, bénéficiera respectivement aux deux autres lots créés.

### 3/ Article 41 de l'ancien règlement général de copropriété

- Le bien de chaque propriétaire est grevé au profit des autres propriétaires, d'une servitude qui oblige le propriétaire du fonds servant à laisser effectuer aux gaines et canalisations, tous les travaux d'entretien, de réparations ou de remplacements jugés nécessaires pour l'usage normal des fonds dominants et sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef.
- Les copropriétaires devront donner accès par leur propriété pour toutes réparations et nettoyages des parties communes.
- À moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra cependant être exigé du premier juin au premier octobre.
- Les propriétaires des caves où passent en tranchées les tuyauteries de grès des égouts, sont soumis à une servitude de visite éventuelle, même si ces visites imposent l'ouverture d'une tranchée passant par leur cave.
- Ils ne pourront procéder dans ces caves à aucun travail modifiant le pavement, car sous celui-ci passent les conduites d'intérêt général et de propriété commune.
- Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur appartement à un mandataire habitant l'agglomération liégeoise dont le nom et l'adresse doivent être connus du syndic, de manière pouvoir accéder à l'appartement si la chose est nécessaire,

- En cas d'absence prolongée les propriétaires ou occupants doivent remettre une clef, sous enveloppe scellée, au syndic qui ne pourra accéder à l'appartement qu'accompagné de deux résidents.



L'AG du 25.4.1994 a décidé que si cela n'était pas respecté et qu'il fallait enfoncer la porte palière, l'occupant négligent supporterait les dégradations provoquées

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

## **PERSONNALITÉ JURIDIQUE**

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

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

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

~~2° la transcription de l'acte de base et du règlement de copropriété à la Conservation des Hypothèques. Les plans de l'immeuble peuvent y être annexés sous forme de copie certifiée conforme par le Notaire.~~

~~Elle porte la dénomination : « association des copropriétaires », suivie des indications relatives à la situation de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâties.~~

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

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

~~§2 En cas d'omission ou de retard dans la transcription des statuts, l'association des copropriétaires ne pourra se prévaloir de la personnalité juridique à l'égard des tiers lesquels auront néanmoins la faculté d'en faire état contre elle.~~

~~§3 L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâties.~~

~~§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 IMPÉRATIVES**

~~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.~~

#### **État civil**

Le Notaire soussigné certifie l'exactitude de l'état civil des comparants, tel que repris ci-dessus, et ce au vu des documents requis par la loi.

#### **Réquisition de transcription**

Les comparants requièrent le Notaire soussigné de faire transcrire une expédition des présentes et du règlement général de copropriété y annexé à la conservation des hypothèques du ressort.

**DONT ACTE,**

Fait et passé à Sclessin Ougrée, en l'Etude,

Date que dessus,

Lecture faite, les comparants ont signé avec Nous Notaire. (suivent les signatures).

Enregistré à St Nicolas (Liège) le 20 février 1961, volume 4699 folio 63, case 6, cinq rôles, trois renvois.

Reçu 2,47 €. Le Receveur (s) Boulet.

# **Règlement général de copropriété**

Commenté [TC5]: Acte distinct ?

**De la Résidence Mercure**

**Quai de l'Ourthe 43, 4020 Liège**

## **CHAPITRE I - Généralités - Exposé**

### **I. STATUT RÉEL**

- Faisant usage de la faculté prévue à l'article 577 bis devenu du Code civil (Lois des 8 juillet 1924, 30 juin 1994, 2 juin 2010 et 15 mai 2012) **les articles 3.84 à 3.100 du Code civil avec renvois aux articles 3.78, 3.83, 3.79, 3.80, 3.81, 3.82 et 3.84 à 3.100 du Code civil après les lois modificatives des 30 juin 1994, 2 juin 2010, 15 mai 2012, 18 juin 2018, 11 juillet 2018, 13 avril 2019, 31 juillet 2020 et 20 décembre 2020 et la révision du Code civil**, il est établi ainsi qu'il suit **un statut de l'immeuble** un règlement général de copropriété **régulant tout ce qui concerne la division, la conservation, l'entretien de la propriété et éventuellement la reconstruction de l'immeuble de la résidence, tel que modifié par après et-comprenant :**
- **des droits et des obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes.**

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

- **Les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ainsi que, le cas échéant, les clauses et les sanctions relatives au non-paiement de ces charges.**

Ces dispositions et les servitudes qui en dépendent, s'imposent **en tant que statut réel** à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels actuels ou futurs **et au titulaires de droits personnels ou occupants** ; elles sont en conséquence immuables **d'accord unanime des propriétaires** à défaut de **décisions d'assemblée générale respectant les conditions légales de quorum et de vote** lequel deviendra opposable aux tiers par la transcription au Bureau des Hypothèques » (depuis la loi du 17 juillet 2018, la conservation des hypothèques s'appelle l'Administration générale de la Documentation patrimoniale) « de la situation de l'immeuble.

### **SERVITUDES**

- 1) Chaque lot créé comporte une superficie déterminée et dénommée « *cour* » au plan susvisé, soit vingt-neuf mètres carrés trente-cinq décimètres carrés pour le deuxième lot, laquelle de la volonté expresse des consorts AIMONT fut grevée d'une **servitude de non aedificandi**, à partir du niveau du premier étage, soit trois mètres de hauteur depuis le niveau du trottoir.
- 2) L'entièreté de la superficie de ces trois espaces qui devront rester libres de constructions quelconques à cette hauteur, constituera un dégagement commun aux

trois immeubles à appartements à édifier et par suites la servitude de non aedificandi imposée sur chaque cour, bénéficiera respectivement aux deux autres lots créés.

### 3/ Article 41 de l'ancien règlement général de copropriété

- Le bien de chaque propriétaire est grevé au profit des autres propriétaires, d'une servitude qui oblige le propriétaire du fonds servant à laisser effectuer aux gaines et canalisations, tous les travaux d'entretien, de réparations ou de remplacements jugés nécessaires pour l'usage normal des fonds dominants et sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef.
- Les copropriétaires devront donner accès par leur propriété pour toutes réparations et nettoyages des parties communes.
- À moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra cependant être exigé du premier juin au premier octobre.
- Les propriétaires des caves où passent en tranchées les tuyauteries de grès des égouts, sont soumis à une servitude de visite éventuelle, même si ces visites imposent l'ouverture d'une tranchée passant par leur cave.
- Ils ne pourront procéder dans ces caves à aucun travail modifiant le pavement, car sous celui-ci passent les conduites d'intérêt général et de propriété commune.
- Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur appartement à un mandataire habitant l'agglomération liégeoise dont le nom et l'adresse doivent être connus du syndic, de manière pouvoir accéder à l'appartement si la chose est nécessaire,
- En cas d'absence prolongée les propriétaires ou occupants doivent remettre une clef, sous enveloppe scellée, au syndic qui ne pourra accéder à l'appartement qu'accompagné de deux résidents.
- L'AG du 25.4.1994 a décidé que si cela n'était pas respecté et qu'il fallait enfoncer la porte palière, l'occupant négligent supporterait les dégradations provoquées
- Les propriétaires devront supporter sans indemnité, les inconvénients résultant des réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles qui précèdent.

## **II. RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR**

— Il est opposable aux propriétaires et cessionnaires par voie de subrogation.

~~— Ce règlement a pour objet de régler les rapports de copropriété et de voisinage, d'établir les règles concernant l'administration des choses communes, l'entretien, la réparation et éventuellement la reconstruction de l'immeuble ; il établit en outre certains détails de la vie en commun et la contribution de chacun dans les charges et dépenses communes.~~

~~— Ce règlement qui a obtenu l'approbation des comparants d'une part, oblige ceux-ci et la « Société Galeries et Résidence Cathédrale », propriétaires originaires de tout l'immeuble et il obligera également tous les successeurs à tous titres de ceux-ci.~~

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

### **SECTION I - COPROPRIÉTÉ INDIVISE ET PROPRIÉTÉ PRIVATIVE**

#### **Article 1**

L'immeuble comporte, d'une part, des parties privatives, dont chaque propriétaire aura la propriété exclusive et dénommées : appartements, bureaux ou magasins et caves, et d'autre part, des parties communes ou d'usage général, qui appartiendront indivisément à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction.

#### **Article 2**

~~Les parties communes, soit celles affectées à l'usage général comprennent notamment : la totalité du terrain servant d'assiette à l'immeuble et aux cours, les ouvrages effectués sur le terrain, tels que les fondations, les murs de refend et de façade, les pignons, les coffres, gaines et têtes de cheminées, l'ossature en béton, y compris les gîtages, les murs et ornements extérieurs des façades, balcons et fenêtres, les toitures avec descentes des eaux, la cage des ascenseurs et la cage d'escalier, les ascenseurs et la machinerie, les descentes de détritus, les vide poubelles les colonnes montantes et descendantes d'eau, gaz et électricité, éventuellement l'antenne de radio, son amplificateur et son câble de descente.~~

~~Aux sous-sols : les locaux de compteurs à gaz, eau et électricité, le local de la cabine à haute tension, les compteurs généraux d'eau, gaz et électricité, la cage d'escalier et la trémie et la fosse des ascenseurs les dégagements ; les canalisations communes d'égouts, eau-gaz et électricité, les descentes d'eaux pluviales et ménagères, les chutes sanitaires, leurs dispositifs d'aérage, les décharges des salles de bains, le local pour vélo et voitures d'enfants.~~

~~Au rez-de-chaussée : le porche d'entrée, meuble pour boîtes aux lettres, la porte d'entrée, le hall, le dégagement le local du vide poubelles, la cage d'escalier et la cage des ascenseurs.~~

Aux étages : les paliers, cages d'escalier et d'ascenseurs, le local du vide poubelles, et les aéras jouxtant les appartements.

Sur le toit : le cabanon d'ascenseurs avec machineries les aéra etc.

Plus généralement sont parties communes toutes les parties de l'immeuble qui ne servent pas exclusivement à l'un ou l'autre des appartements et bureaux ou magasins, ainsi que tout ce qui est commun suivant la loi du 8 juillet 1924 ou les usages.

En cas de doute ou de silence, l'interprétation devra se faire en faveur de la communauté, s'il y a usage commun pour plus de deux copropriétaires de l'immeuble.

L'énumération qui précède est énonciative et non limitative.

### **Article 3**

Les parties privées sont les appartements commerciaux, les appartements résidentiels, les studios, caves et réserves.

Chaque propriété privée comporte les parties constitutives des locaux privés, notamment les planchers, parquets ou revêtements ; les cloisons intérieures avec leurs portes, les fenêtres avec leurs volets, persiennes et garde-corps, les portes-palières les portes d'entrée des caves ; les mitoyennetés entre appartements ; toutes les canalisations intérieures, les installations sanitaires particulières, les installations de chauffage individuelles avec leurs gaines et conduits, les plafonnages, la surface intérieure des murs séparant les appartements entre eux ou avec les paliers, les installations de salles de bains et cuisines ; il est expressément entendu que les canalisations d'eau, gaz et électricité, raccords aux chutes sanitaires et aux décharges qui se trouvent dans chaque appartement sont privatifs si ces éléments ne servent qu'aux besoins de l'appartement dans lequel ils se trouvent, les parties de ces éléments se trouvant hors de l'appartement mais qui servent uniquement à ses besoins sont également privatives.

En général, est partie privée, tout ce qui se trouve à l'intérieur des appartements, bureaux ou magasins ou caves ou réserves, et qui est à l'usage exclusif de leurs propriétaires ou occupant, et même ce qui se trouve à l'extérieur de ces locaux, mais servant à leur usage exclusif.

Au cas où les propriétaires des bureaux ou magasins du rez-de-chaussée feraient recourir les espaces réservés à des cours à ciel ouvert, toutes constructions édifiées seraient considérées comme entièrement privatives, y compris le gros œuvre et toitures.

## **Article 4— 2 : Caves et réserves**

- Les caves et réserves constituent une dépendance privative de l'appartement auquel elles correspondent.
- Elles suivront nécessairement le sort de l'appartement tant au point de vue de la propriété que de la jouissance.
- Aucune aliénation de cave n'est permise que d'un appartement à un autre.
- Une cave ne peut être donnée en jouissance qu'à un occupant de l'immeuble, propriétaire, locataire ou usufruitier d'un appartement.
- Il ne peut être procédé à aucun échange définitif de cave sans qu'un acte officiel ne soit passé entre parties.

## **Article 5— 3**

- Il ne pourra jamais être demandé de partage de la propriété indivise, des choses réputées communes établies dans les présentes, car elles résultent de la nature même des choses, lesquelles constituent l'accessoire indispensable de chaque propriété privée.
- Toute quote-part indivise dans ces parties communes ne pourra être aliénée qu'en même temps et à la personne qui acquerra un local dans la propriété privée conformément à l'article 59 de l'article 577bis du Code civil.
- Il en résulte que l'hypothèque prise sur un des biens privés de l'immeuble, grèvera également la quote-part des parties communes attachées au bien hypothqué.
- Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut personnel ou réel de son lot.
- L'assemblée générale décide à la majorité des quatre/cinquièmes des voix :
  - o de tous actes de disposition de biens immobiliers communs, y compris la modification des droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire, à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant, contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer.
- Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut de droit réel de la partie privative.

- Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières
- Tout membre de l'assemblée générale des copropriétaires est tenu d'informer sans délai le syndic des droits personnels qu'il aurait concédés à des tiers sur son lot privatif.

#### **Article 6—4 : Modifications aux parties communes**

~~Les travaux de modifications aux locaux communs et aux installations et closes communes, même si celles ci se trouvent à l'intérieur des locaux privés, ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation de l'assemblée générale à la majorité des trois-quarts des voix des copropriétaires et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble.~~

~~Si les honoraires de ce dernier sont à charge de certain(s) propriétaire(s) seulement, 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.~~

#### **Principes**

- Les travaux de modification aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'assemblée générale des propriétaires statuant à la majorité des deux-tiers de la totalité des voix et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble désigné à la majorité absolue des voix.
- Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte tout copropriétaire peut se faire autoriser par le Juge à accomplir seul, aux frais de l'association, les travaux urgents et nécessaires affectants les parties communes.
- Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

#### **Exceptions**

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

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

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

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

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

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

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

#### Types de réparations et travaux

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

##### **– Réparations et travaux urgents**

Le syndic à pleins pouvoirs pour décider seul d'exécuter les travaux ayant un caractère urgent, sans devoir en demander l'autorisation de l'assemblée générale. Toutefois, s'il demande l'autorisation de l'assemblée générale, celle-ci statue à la majorité absolue des voix.

Telles que conduites d'eau ou de gaz crevées, tuyauteries extérieures, gouttières

##### **– Réparations et travaux indispensables, mais non urgents**

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

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

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

**Article 5**

- Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privatives ne pourra être modifié que par décision de l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble statuant à la :

- majorité des deux tiers des voix, s'il s'agit de travaux effectués aux parties communes ;
  - majorité absolue des voix, s'il s'agit de travaux à effectuer par les copropriétaires aux parties privatives ;
  - majorité des deux tiers des voix, s'il s'agit de travaux à effectuer par l'association des copropriétaires à des parties privatives, suite à une communautarisation de ces travaux privatifs.
- Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements, des fenêtres, des garde-corps, des persiennes et volets et cela même en ce qui concerne la peinture.
- L'AG du 3.4.1992 a décidé de donner un accord de principe aux copropriétaires qui souhaitent remplacer leurs châssis à condition de respecter l'alignement des montants existants et de placer des vitres « *blanches* ». De même pour les portes palières, la teinte « *actuelle* » sera conservée.

**Article 6 : Communautarisation**

Chaque copropriétaire décide seul des travaux qu'il effectue à ses parties privatives sous réserve et dans les limites exposées dans le règlement général de copropriété. Mais il y a une exception car l'assemblée générale peut décider à la majorité des deux tiers des voix de communautariser la réalisation de ces travaux. Ainsi, l'assemblée générale décide à la majorité des deux tiers moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée

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

### **Article 7 : Utilisation des parties privées**

- Chacun des copropriétaires peut disposer et jouir de sa propriété privée en se conformant aux règles formelles établies par le présent règlement général.
- Il s'engage à ne pas mettre obstacle à l'exercice des droits des autres copropriétaires, et à ne rien faire qui puisse compromettre la solidité, la sécurité et l'esthétique de l'immeuble.

### **Article 8 : Modifications aux parties privatives**

- Tout propriétaire peut modifier comme il l'entend la disposition intérieure de ses locaux, y compris ses caves, mais sous son entière responsabilité et en observant les règlements fixés eu présent statut.
- Les propriétaires des caves ne pourront en aucun cas creuser en dessous des murs maîtres, en dessous des cloisons, ni, en dessous des colonnes limites des parties communes qui ne devront aucun cas être déconsolidées.
- Ils ne pourront greffer en dehors des greffes de construction initiale d'autres installations secondaires si ce n'est avec le consentement **préalable** des autres copropriétaires **à la majorité des deux/tiers des voix** et après avoir pris l'avis conforme d'une compétence en matière d'installation sanitaire ou autre, pour s'assurer que la canalisation supplémentaire ou l'élément ajouté n'est pas de nature à gêner la bonne marche des évacuations ou amenées existantes.

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

Il est interdit à chaque propriétaire de diviser son appartement en deux appartements distincts. Par contre, il est permis de réunir en un seul, deux appartements d'un même étage et de le rediiser ensuite, suivant le type prévu à un des plans initiaux.

**\*Depuis les statuts initiaux, la loi du 18 juin 2018 dispose que :** la division d'un lot ou la réunion, totale ou partielle, de deux ou de plusieurs lots ne peut se faire qu'après décision d'assemblée générale à la majorité des quatre/cinquièmes des voix, les modifications y afférentes relatives aux quotités se décidant à la même majorité.

## **Article 9**

- Les propriétaires pourront établir des volets ou persiennes, ils devront être de modèle agréé par l'architecte de l'immeuble.
- Les propriétaires pourront établir des postes privés de téléphone sans fil ou de télévision et en user suivant le règlement de police, de manière à ne pas troubler la jouissance des occupants de l'immeuble.
- Le téléphone peut être installé dans les appartements aux frais, risques et périls des propriétaires respectifs.
- Les fils et accès ne pourront toutefois pas emprunter la façade principale de l'immeuble. Les arrivées de fils téléphoniques seront placées d'office dans chaque appartement en accord avec la ~~régie des télégraphes et téléphones~~ les fournisseurs de téléphonie.

## **Article 10 : Répartition**

- ~~Les parties communes, y compris le sol de l'immeuble sont divisées en mille parts attribuées aux appartements, studios, rez de chaussée commerciaux dans la proportion des valeurs respectives de ceux ci.~~
- ~~Ces valeurs sont fixées présentement comme définitives, quelles que soient les modifications apportées aux parties privatives par amélioration, embellissements ou autrement.~~
- ~~Il est cependant prévu qu'en cas de réunion de deux appartements en un seul, les millièmes attachés aux deux appartements réunis sont additionnés.~~
- ~~De plus, au cas où une ou plusieurs pièces seraient détachées d'un appartement pour être incorporées à un appartement voisin, un réajustement du nombre de millièmes attachés aux appartements modifiés devra être effectué par les soins du Notaire qui a reçu l'acte de base sur les indications de l'architecte, le total des millièmes attachés aux deux appartements modifiés devant correspondre au total prévu pour deux appartements non modifiés ou de type normal.~~
- ~~Les parties communes divisées en millièmes sont réparties entre les propriétés privatives ou appartements dont elles forment l'accessoire indispensable suivant les quotités ci après :~~
- ~~Appartement commercial, numéroté 1, au rez de chaussée, avec réserve : ...35/1.000~~

- Appartement commercial, numéroté 11, au rez de chaussée, avec réserve : ..... 35/1.000
- Appartements « type A » : 25/1.000, soit pour les dix étages : ..... 250/1.000
- Studio « type D » : 18/100000 soit pour les dix étages : ..... 180/1.000
- Appartements « type C » : 50/1.000, soit pour les dix étages : ..... 500/1.000
- Dans le cas des variantes comportant des appartements de type D et E, les millièmes réservés à l'appartement de type C se répartissent comme suit :
- Appartement de type D : ..... 19/1.000
- Appartement de type E : ..... 31/1.000

## **CHAPITRE III – Destination et aménagement des locaux**

### **SECTION V - DESTINATION ET AMÉNAGEMENT DES LOCAUX**

#### **Article 54 – 10**

- Les propriétaires et occupants des locaux du rez-de-chaussée pourront, avec l'accord de l'assemblée générale de l'immeuble, faire installer des enseignes ou inscriptions lumineuses ou non, sur le fronton surplombant leur façade.
- Hormis ces installations, il est interdit de faire de la publicité sur l'immeuble.
- Seules sont tolérées des plaques indiquant la profession exercée par l'occupant, soit sur la porte de l'appartement, soit aux environs de la porte d'entrée, leur modèle, leurs dimensions et l'emplacement pourront être fixés par l'assemblée générale de l'immeuble.

#### **Article 55 – 11**

- Il est spécifié expressément que les appartements du rez-de-chaussée à destination de commerce de bureaux, d'appartements résidentiels, dépôt ou garage devront conserver une tenue et un aspect impeccables tant au point de vue esthétique qu'en ce qui concerne le genre d'activité y exercée.
- Sont interdits les commerces de marchandises ou denrées pouvant répandre des odeurs incommodantes. Il est également interdit d'y établir des débits de boissons, salles de spectacles, de bal ou de divertissements publics ou de vente à l'encan.
- De même tout étalage extérieur, tout dépôt de marchandises et caisses sur les trottoirs sont proscrits sévèrement. Les appartements des étages sont destinée à l'habitation

résidentielle, ils pourront toutefois être affectés à la fois à l'habitation et à l'exercice d'une profession libérale ou bureaux, et même affectés uniquement à l'usage de bureaux.

- Les médecins ne pourront toutefois exercer leur profession dans l'immeuble, s'ils sont spécialistes de maladies vénériennes ou s'ils pratiquent la radiothérapie et d'une manière générale, s'ils utilisent des matériaux fissibles ou leurs dérivés radioactifs. (Radiologues).
- L'exercice d'une profession dans l'immeuble, entraînant de nombreuses visites de personnes utilisant l'ascenseur, justifierait une indemnité à payer à la communauté pour cet usage intensif d'une chose commune. Cette indemnité serait fixée forfaitairement par l'assemblée générale.
- En outre, il ne pourra être établi dans les appartements ou les rez-de-chaussée :
  - aucune réunion syndicale de société, ni aucun cercle privé ;
  - aucune pension de famille, location professionnelle de meublés ;
  - aucun bureau administratif (poste, perception d'impôts, consulats ; sauf au rez-de-chaussée ;
  - aucun professorat de billard, musique, instruments de musique ou danse ;
  - aucun institut de gymnastique ou de culture physique ;
  - aucun restaurant, aucune friture ;
  - aucun débit de boissons.

## CHAPITRE IV~~III~~ – Règlement d'ordre à l'intérieur de la résidence

### Article 56 ~~12~~

- Le règlement d'ordre à l'intérieur de la résidence est obligatoire pour tous les copropriétaires et leurs ayants droit. Il pourra être modifié par l'assemblée générale-à la majorité des deux/tiers de la totalité de l'immeuble aux conditions légales de quorum et de vote.
- Les modifications à ce règlement, normalement insérées dans les procès-verbaux d'assemblées, devront être reportées en un livre dénommé « Livre de Gérance » tenu par le ~~Conseil de copropriété~~ syndic et qui contiendra dans un même contexte le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications.

- Ces modifications auront la même force obligatoire que le règlement lui-même.

## **SECTION I - ENTRETIEN**

### **Article 57 — 13**

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

### **Article 58 — 14**

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

## **SECTION II - Aspect**

### **Article 59 — 15**

- Les propriétaires ou occupants ne pourront mettre aux fenêtres ou balcons, ni enseigne ni réclame, garde-manger, linge et autres objets pouvant nuire à la propreté ou au bon aspect de l'immeuble.
- Le placement du garde-manger et des objets ainsi visés est cependant autorisé sur les terrasses de la façade postérieure et pour autant qu'ils ne soient pas visibles des appartements situés au même étage.

## **SECTION III - ORDRE INTÉRIEUR**

### **Article 60 — 16**

Les copropriétaires ne pourront scier, fendre et casser du bois que dans leurs caves, Les bois et le charbon s'ils sont utilisés, ne pourront être montés que le matin avant dix heures.

### **Article 61 — 17**

- Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers et dégagements devront être maintenus libres en tout temps ; en conséquence, il ne pourra jamais y être déposé ni accroché quoi que ce soit.

- Cette interdiction s'applique, en particulier, aux vélos et voitures d'enfants, portemanteaux.
- Seule une petite plaque indiquant le nom de l'occupant pourra être placée sur la porte de chaque appartement.
- Tout occupant d'appartement aura le droit d'utiliser une des boîtes aux lettres placées dans le hall d'entrée. Il ne pourra y être apposé de boîte aux lettres supplémentaire.

#### **Article 62 18**

- Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers aucun travail de ménage, tels que brossage de tapis, literies, habits, meubles, cirage de chaussures.
- Les tapis ne pourront être secoués et battus que sur et par les terrasses et fenêtres arrières, et ce avant dix heures du matin.

### **SECTION IV - SÉCURITÉ**

#### **Article 63 19**

- Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux d'amenée de gaz en caoutchouc ou autres matières sujettes à rupture sous pression de gaz. Ces tuyaux doivent être à armature métallique.
- Il ne pourra être établi dans l'immeuble, aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, insalubres ou incommodes. Les occupants devront veiller à ce que, dans les caves, il ne soit déposé aucune matière ou denrée étant en état de décomposition.
- Les propriétaires et occupants devront prendre toutes mesures en vue d'éviter que la présence de combustible ou le fonctionnement de leur chauffage ne répandent des odeurs désagréables ou des émanations dangereuses.

### **SECTION V - MORALITÉ - TRANQUILLITÉ**

#### **Article 64 20**

- Les copropriétaires, leurs locataires, les domestiques et autres occupants de l'immeuble devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement et en jouir en **personne prudente et raisonnable (anciennement « bon père de famille »)**
- Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

- Ils ne peuvent faire ni laisser faire aucune bruit anormal, l'emploi des instruments de musique ainsi que des appareils de téléphonie sans fil est autorisée mais les occupants qui les font fonctionner sont tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces instruments ou appareils incommode les autres occupants de l'immeuble et cela quel que soit le moment du jour ou de la nuit.
- S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ces parasites ou les atténuant, de telle manière qu'ils n'influent pas sur la bonne réception radiophonique.
- Aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble, à l'exclusion de ceux qui actionnent l'ascenseur, les appareils de nettoyage par le vide, le cirage mécanique et ceux des appareils frigorifiques et, de chauffage général, ou particulier ainsi que les moteurs actionnant : les appareils de ménage. Tout autre moteur fixe est strictement interdit.

## **Article 65 21**

~~Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers devront contenir l'engagement des locataires d'habiter bourgeoisement et honnêtement, avec les soins de personne prudente et raisonnable (anciennement « bon père de famille ») le tout conformément aux prescriptions du présent règlement de propriété, dont ils reconnaissent avoir pris connaissance, sous peine de résiliation de leurs baux, après constatation régulière des faits qui leur seraient reprochés. Aucun meublé professionnel ne sera toléré dans l'immeuble.~~

- 
- ~~Les baux consentis par les propriétaires de biens privatifs devront contenir une clause spéciale portant que tout preneur, du sous-preneur ou cessionnaire de bail ou tout occupant, s'engage à habiter bourgeoisement et honnêtement, avec les soins de personne prudente et raisonnable (anciennement « bon père de famille ») le tout conformément aux prescriptions du présent règlement de copropriété, dont ils reconnaissent avoir pris connaissance et que tout acte qui serait en opposition avec le caractère d'occupation, les dispositions des statuts (acte de base et règlement général de copropriété) et/ou les décisions de l'assemblée générale et/ou du règlement d'ordre intérieur, entraînera, sans préjudice à tous dommages et intérêts, la déchéance judiciaire possible du bénéfice du bail ou de l'occupation aux torts du titulaire de ce dernier ou cette dernière, et à l'expulsion de celui-ci : le syndic avertira le bailleur et le preneur, le sous-preneur ou cessionnaire de bail ou tout occupant, du ou des actes commis par le preneur, le sous-preneur ou cessionnaire de bail ou tout occupant, en violation des statuts et/ou décisions de l'assemblée générale et/ou du règlement d'ordre intérieur, étant entendu que l'absence de modification de comportement du preneur, du sous-preneur ou cessionnaire de bail ou tout occupant, et l'absence de réaction du bailleur pour qu'il soit mis fin à ce comportement du~~

preneur, du sous-preneur ou cessionnaire de bail ou tout occupant, entraînera l'intentement par le syndic, outre d'une action contre le locataire, du sous-preneur ou cessionnaire de bail ou tout occupant, d'une action contre le bailleur ou le propriétaire pour le faire condamner sous astreinte, à ne pas s'exécuter, à diligenter une procédure en résiliation de bail contre le locataire, du sous-preneur ou cessionnaire de bail ou tout occupant, et à ses torts.

- Les baux devront contenir également la déclaration, par les locataires, qu'ils réunissent les conditions de moralité requises et qu'ils se soumettent, sous la sanction précitée.
- Les propriétaires - bailleurs auront l'obligation d'aviser préalablement le syndic, de la date d'entrée ou de départ de leurs locataires ou occupants ainsi que les coordonnées de ces derniers.
- Les bailleurs ou propriétaires seront tenus responsables du paiement de toutes sommes quelconques, en ce compris dommages et intérêts, qui pourraient être dues à l'association des copropriétaires par leurs locataires, tout visiteur des bailleurs ou des locataires, tout membre de personnel au service des bailleurs ou des locataires.
- Les baux devront contenir également la déclaration, par les locataires, qu'ils réunissent les conditions de moralité requises et qu'ils se soumettent, sous la sanction précitée.
- Les propriétaires devront transmettre à la signature du bail, le règlement général de copropriété, le règlement d'ordre intérieur et les décisions d'assemblée générale qui les concernent aux locataires, puis ultérieurement les modifications concernant l'acte de base et le RGC et le règlement d'ordre intérieur et les décisions d'assemblée générale qui les concernent, prises ultérieurement à la création du droit personnel.
- Tous pouvoirs sont ici donnés au syndic, pour mettre, le cas échéant, cette clause à exécution, de plein droit, sans devoir obtenir une autorisation préalable de l'assemblée générale.
- La présente disposition s'applique mutatis mutandis en cas de baux verbaux.
- L'AG du 25.4.1994 a décidé que le bail devait contenir l'obligation de l'occupant de contracter une assurance « risques locatifs », « recours contre voisins » et « responsabilité civile »

## **Article 66 22**

- Les occupants de l'immeuble sont autorisés à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des chiens, chats et oiseaux.

- Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourrait être retirée pour l'animal incriminé par décision du Conseil de gérance, de l'assemblée générale, statuant à la simple majorité absolue des voix.
  - Dans le cas où la tolérance serait abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision de l'assemblée entraînerait le contrevenant au paiement de dommages et intérêts sans préjudice à toutes sanctions à ordonner par voie judiciaire, étant entendu u surplus que le syndic a tout pouvoir pour décider d'agir en justice pour obtenir un jugement condamnant le propriétaire de l'animal à éloigner ce dernier de la résidence, le cas échéant sous peine d'une astreinte en cas de non application du jugement à intervenir.
-  - Les dégâts, dégradations, nuisances que pourraient causer ces animaux seront à la charge exclusive de leur propriétaire, étant entendu que si le propriétaire de l'animal est un occupant non propriétaire, le propriétaire du bien sera débiteur solidaire des sommes dues au titre de réparations des éventuels dégâts causés par l'animal.

#### **Article 67 23**

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

### **SECTION VI – RÈGLES DE VIE DANS LA RÉSIDENCE**

Le Conseil de Gérance copropriété et le syndic ont le plaisir de vous remettre un règlement d'ordre intérieur. Ces règles définissent les obligations et les devoirs respectifs de chacun. Puisque les occupants sont nous sommes appelés à vivre en commun, il faut que chacun puisse rendre le séjour de tous aussi agréable que possible. Les recommandations dispositions ci-dessous, bien qu'évidentes pour la plupart, permettront à tout un chacun d'atteindre ce but.

#### **Article 24 : Occupation des biens privés**

- 1) - Les appartements et studios ne peuvent être occupés que par les personnes d'une même famille, leurs invités et leurs aides éventuelles.

- Les propriétaires, leurs locataires et autres occupants devront toujours habiter les lieux honnêtement et en jouir suivant la notion juridique de **personne prudente et raisonnable (anciennement « bon père de famille »)**. Ils devront veiller à ce que la tranquillité de la résidence ne soit pas troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.
- Ils devront satisfaire à toutes les obligations légales administratives de la Ville, de la police, de la voirie ou du règlement communal.
- Lorsqu'un appartement est inoccupé et vide, le Conseil de Gérance ou le syndic doivent disposer d'une clé de la porte palière pour intervention urgente (fuite d'eau, de gaz, incendie,...)

### **Article 25 : Occupation des biens communs**

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

- \* Les halls d'entrée, escaliers, couloirs, paliers, dégagements, trottoirs,... devront être maintenus libres en tout temps ; il ne pourra y être déposé ni abandonné quoi que ce soit ; le stationnement des voitures d'enfants et de vélos y est notamment interdit.
- \* Aucun travail ménager ne pourra être fait dans les parties communes.
- \* La responsabilité du syndic ou des occupants ne pourra être mise en cause en cas de vol ou autres faits délictueux commis dans les parties communes (et/ou privatives).

b) Le trottoir devant la résidence est, par définition, réservé à la circulation des piétons. Il n'est donc, en aucun cas, un emplacement de parking, même à titre temporaire.

c) Chaque occupant doit supporter la gestion de ses immondices, donc de ses sacs jaunes et bleus, cartons, journaux et bouteilles.

- \* Dès que **vos les** sacs jaunes et bleus sont pleins et bien fermés, que **vos les** cartons et journaux sont bien ficelés, **vous pouvez il faut** les déposer dans le local « poubelles » prévu à chaque étage.
- \* **Il est insisté Nous insistons** vivement auprès de chaque occupant afin qu'il s'assure que le contenu de leurs sacs poubelles ne s'écoule pas et qu'ils soient bien étanches.
- \* **Le ou la préposée à l'entretien de la résidence se chargera de les mettre à rue le jour du ramassage.**

- \* Concernant les bouteilles et autres récipients en verre, ~~vous devez~~ **il faut** les déposer vous-même dans les bulles vertes et blanches.
- \* Les objets encombrants, enlevés chaque mois par un service spécial de la Ville, ne peuvent être entreposés, même temporairement, ni dans les locaux « poubelles », ni dans une quelconque autre partie commune.
- \* Un feuillet rappelant les objets que ne peuvent pas être déposés à rue mais à amener directement au parc à conteneurs et informant également des dates de ramassage est édité et distribué par la Ville chaque début d'année.

## **Article 26 : Sécurité de l'immeuble**

- 3) a) Chacun aura soin de fermer correctement la porte d'entrée et, au besoin, de s'assurer de la bonne fermeture de celle-ci.
  - \* La porte d'entrée est munie d'un système d'ouverture de sécurité fonctionnant avec des clés magnétiques de proximité.
  - \* Ces clés magnétiques sont toutes numérotées individuellement (numéro initialement inscrits sur une étiquette blanche collée sur la clé).
  - \* Grâce à ce numéro, elles peuvent être désactivées en cas de perte ou de vol afin qu'elles ne puissent plus être utilisées. Chaque occupant doit donc bien veiller à pouvoir donner à la gérance le numéro de la clé qu'il ne détient plus.
  - \* À aucun moment la porte ne peut rester bloquée ouverte sans surveillance.
  - \* Chaque résident est responsable des clés en sa possession, la disparition d'une des clés pouvant entraîner le remplacement à ses frais du barillet de la serrure et de l'ensemble des clés de l'immeuble.
  - \* L'accès à la résidence est strictement interdit aux colporteurs, mendians, représentants, démarcheurs,...
  - \* L'occupant qui laisse entrer dans la résidence une personne étrangère à celle-ci, le fait sous son entière responsabilité et devra, le cas échéant, supporter toutes les conséquences des agissements éventuels de la personne intéressée.
  - \* Il devra la raccompagner au rez-de-chaussée et s'assurer de sa sortie de l'immeuble.
- b) Il est strictement interdit d'utiliser ou de stocker dans l'immeuble des bonbonnes de gaz comprimé.

- \* De même, le dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodantes est interdit, y compris dans les caves. Les appareils fonctionnant au gaz seront maintenus en parfait état de fonctionnement.
  - \* En particulier, l'état des raccords des cuisinières sera contrôlé régulièrement. Les chauffe-eaux au gaz doivent être entretenus annuellement ; preuve peut en être demandée par la gérance.
  - \* Il est interdit de jeter quoi que ce soit par les fenêtres ou par les terrasses (allumettes ou mégots de cigarettes, papiers, déchets divers, nourriture pour pigeons,...) ou de secouer nappe ou tapis par les fenêtres ou gaines techniques.
- c) Les lave-linge, lave-vaisselle ou autres machines ne seront pas mis en marche sans surveillance.
- \* Trop de défaillances de leur automatisme ont provoqué des dégâts.
  - \* Les compagnies d'assurances rechignent de plus en plus à indemniser en cas de sinistres fréquents.
  - \* Les franchises sont à charge des occupants négligents. En cas d'absence prolongée, les occupants veilleront à fermer le robinet principal d'amenée.

#### **Article 27 : Aspect extérieur – Harmonie de l'immeuble**

- a) La mise en place fixe ou mobile d'antennes paraboliques est interdite tant aux façades avant qu'aux façades arrières ou sur la toiture.
- b) À l'exception d'affiches pour vente ou location, les occupants ne peuvent mettre aux fenêtres en façade ni enseignes, ni réclames (sauf ce qui est dit à l'article suivant), ni garde-manger, linge et autres objets. Il est interdit de sécher le linge aux fenêtres avant et arrière.
- c) Sauf autorisation ~~du Conseil de Gérance de l'assemblée générale~~, aucun autre emblème que des drapeaux belge, wallon, liégeois et autres légalement reconnus par la nation ne peut être arboré
- d) La décoration des balcons avec des bacs à fleurs est autorisée. L'arrosage et le nettoyage des bacs se feront en veillant à ne pas salir les terrasses inférieures ; même précaution lors du nettoyage des terrasses.
- e) Tous travaux de peinture aux façades (parties communes et privées comprises) doivent être réalisés aux époques décidées par l'Assemblée Générale, sous le contrôle du syndic.

f) Quant aux autres travaux relatifs aux biens privés dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque occupant, en temps utile et de manière à ce que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien.

En cas d'inaction de la part des copropriétaires, le syndic, sur proposition du Conseil de Gérance copropriété, adressera un préavis par lettre recommandée.

Si aucune action n'est alors menée par le propriétaire, le syndic appliquera une amende une somme de 50,00 € par mois de retard, au profit du fonds de réserve, au titre de dommages et intérêts

g) Les plaquettes nominatives apposées sur les boîtes aux lettres et parlophones résultent d'un choix du Conseil de Gérance de l'assemblée générale.

\* Ces plaquettes seront commandées par l'intermédiaire du syndic. Chaque nouvel occupant doit impérativement lui passer commande par écrit.

### Article 28 : Publicité

\* Le placement d'affiches annonçant la vente ou la location de biens privés est autorisé sur le panneau d'affichage prévu à cet effet à l'entrée.

\* Toute autre publicité ne sera autorisée que concernant l'activité exercée par l'occupant ; elle devra toujours être de bon goût et de nature à ne pas importuner les voisins ; son placement est soumis à l'avis du Conseil de Gérance copropriété de l'assemblée générale qui, elle lui-même, pourra, si nécessaire, demander l'avis de l'Assemblée Générale des copropriétaires le Conseil de copropriété.

\* La publicité lumineuse est autorisée dans les magasins, elle ne pourra être placée qu'à l'intérieur de ceux-ci ou accolée sur les linteaux extérieurs du rez-de-chaussée.

### Article 29 : Bruits

\* Les occupants ne pourront effectuer de travaux bruyants ni disposer des objets lourds après 22h00. Ils ne pourront faire ni laisser faire aucun bruit persistant.

\* L'emploi d'instruments de musique, d'appareils de télévision, radio, hifi est autorisé mais leurs utilisateurs seront tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommode les autres occupants, et cela quel que soit le moment du jour et de la nuit.

\* Les occupants ne pourront utiliser leur machine à laver ou autres électroménagers après 22h00.

### **Article 30 : Ascenseurs**

- \* L'entretien et la surveillance des ascenseurs sont confiés à une firme spécialisée.
- \* Les ascenseurs doivent être utilisés avec prudence et précaution avec respect de la charge légale indiquée dans la cabine.
- \* Il est interdit d'utiliser l'ascenseur en cas d'incendie.
- \* L'usage des ascenseurs est interdit aux enfants de moins de douze ans non accompagnés.
- \* À l'exception des petits objets, les ascenseurs ne peuvent en aucun cas être utilisés pour les emménagements et déménagement, et quand on utilise les ascenseurs, il faut utiliser les plaques de protection, à défaut de quoi, celui qui ne le fait pas devra payer une somme de 50,00 €
- \* Toute dégradation sera portée à charge de l'occupant si elle est réalisée par lui-même, un parent, un ami, tout visiteur ou animal domestique.

### **Article 31 : Emménagement/déménagement**

- \* Toute disposition sera prise par le propriétaire et/ou occupant concerné pour réduire autant que possible les inconvénients et troubles qui pourraient résulter de ces opérations pour les autres occupants.
- \* Les déplacements d'objets volumineux doivent s'effectuer obligatoirement par des élévateurs extérieurs. Tout dégât occasionné lors d'emménagement ou déménagement sera à charge du locataire ou de l'utilisateur.
- \* À l'entrée d'un nouveau locataire, son propriétaire versera dans le fonds dégradation la somme de 50,00 €, non récupérable et destinée à la remise en état régulière des ascenseurs et autres parties communes.

### **Article 32 : Animaux**

- \* L'existence dans la résidence, et particulièrement dans les locaux d'habitation, d'animaux (chiens, chats, oiseau,...) ne pourra être considérée que comme une simple tolérance.
- \* Le syndic pourra toujours en proscrire le maintien notamment si ces animaux portent préjudice à la propriété, à la tranquillité ou au repos des autres occupants de l'immeuble ou si leur maître n'en assume pas la garde vigilante.

### **Article 33 : Usage des biens privés**

- \* Il est interdit de jeter dans les éviers, lavabos, baignoires, douches et cuvettes des toilettes, des matières grasses (huile, graisse de friture,...) qui provoquent l'obstruction de la tuyauterie. Il est également interdit de se débarrasser des serviettes hygiéniques et autres par la décharge des toilettes et, de manière générale, tout ce qui risque de ne pas se décomposer.
- \* Il est instamment demandé à tous les occupants d'éviter de laver les terrasses à grande eau, ceci afin de ne pas souiller les balcons des étages inférieurs. Cette remarque est valable aussi lors de l'arrosage des bacs à fleurs éventuels.
- \* Afin que le réseau de parlophonie ne subisse aucune interférence, chaque occupant doit veiller au bon raccrochement de son parlophone intérieur.
- \* Concernant les assurances, les locataires doivent couvrir leur responsabilité locative, tant pour leur propre appartement que pour leur responsabilité envers le reste de la copropriété.

### **Article 34 : Police de l'ensemble immobilier**

- \* Le syndic est investi de tout pouvoir de police nécessaire et aura donc le droit de prendre toute disposition utile dans les cas où le bon ordre, la bonne organisation, la propreté, l'aspect, la tranquillité et la réputation de l'ensemble immobilier seraient mis en péril par le fait de propriétaires ou occupants ainsi que de leur famille, leurs invités, gens de maison, clients, ouvriers, préposés et autres ayant cause.
- \* Chaque occupant est responsable des troubles de jouissance et préjudices que subiraient les autres occupants ou même des voisins, par son fait ou celui des personnes ci-dessus énumérées.
- \* Il doit donc imposer à tous ceux dont il est légalement responsable ou avec lesquels il est en rapport dans la résidence, le respect des prescriptions de l'acte de base et du règlement général de copropriété.

### **Article 35 : Eau, gaz et électricité**

- \* En cas de défaillance des circuits de gaz, d'électricité (tableau en cave), de parlophonie ou de distribution d'eau, il est instamment demandé de prévenir la gérance qui fera appel aux techniciens concernés.
- \* **Il est strictement interdit de « bidouiller » les tableaux électriques ou la parlophonie.**

### **Article 36 : Décompteurs d'eau**

- \* Les occupants payent chaque trimestre une estimation de leur consommation d'eau basée sur les relevés de chaque colonne, ramenés aux quotités du bien occupé.
- \* Le relevé annuel des index est effectué par la ~~une firme~~ ~~ISTA~~ qui se charge en outre de vérifier le bon fonctionnement des décompteurs. À partir de ce relevé, les consommations réelles seront ajustées au cas par cas.
- \* Les occupants ont l'obligation de permettre l'accès de leur décompteur à la firme ~~ISTA qui fait les relevés~~ ; tout déplacement supplémentaire sera facturé au(x) locataire(s) défaillant(s). Si, lors du second passage, ~~ISTA~~ la société qui effectue les relevé n'a toujours pas pu effectuer le relevé par la faute de l'occupant, il lui sera imposé une estimation de sa consommation.

### **Article 37 : Hygiène**

- \* Les locataires sont responsables du bon entretien de leur appartement ou studio. Ils veilleront notamment à éviter tout ce qui pourrait favoriser l'apparition de vermines (cafards, blattes, mites,...).
- \* Si malgré tout apparaît de la vermine, les locataires avertiront **sans délai** la gérance.

### **Article 38 : Entretien des communs**

- \* Ce travail indispensable est effectué par la ~~une~~ ~~MASSIN~~ ou par une ou plusieurs femmes d'ouvrages, engagées par les soins du syndic, après décision de l'assemblée générale. Tous les occupants et visiteurs sont priés de respecter le travail des préposés et la propreté des lieux.

### **Article 31**

- \* ~~Une ou plusieurs femmes d'ouvrages peuvent être engagées par les soins du syndic, après décision de l'assemblée générale, elles seront chargées du nettoyage des parties communes.~~
- \* Les obligations de service de la ou les ~~femmes d'ouvrage~~ préposées comprendront en outre :
  - 1) la vidange des poubelles ;
  - 2) satisfaire aux lieu et place des propriétaires ou occupants de l'immeuble, aux charges de balayage et nettoyage des trottoirs et autres charges imposées par la Ville ou la police, concernant les parties communes,

3) Prévenir le syndic de tout accident qui se produirait pouvant nuire à l'immeuble et de toutes dégradations dont elle ou elles auraient connaissance, de manière à permettre toutes mesures utiles.

4) veiller à ne pas laisser pénétrer dans l'immeuble, pendant ses ou leurs heures de service, des personnes suspectes ou indésirables.

5) de manière générale, exécuter les ordres donnés par le syndic dans l'intérêt de l'immeuble.

## **Article 32**

\* ~~La ou les femmes d'ouvrage recevront un salaire fixé par l'assemblée générale.~~

## **Article 39 : Renseignements divers**

\* ~~Ce document destiné à tous les occupants de la résidence (propriétaires et locataires lors de la signature du bail) peut subir à tout moment des modifications.~~

\* ~~Chacun sera prévenu dans les plus brefs délais et prié d'en prendre connaissance en renvoyant un récépissé de réception à signer et à remettre à un membre du Conseil de Gérance copropriété.~~

## **SECTION II - SERVICE ET ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE**

### **A. Assemblée générale**

#### **Article 11**

~~L'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble pour tout ce qui concerne les intérêts communs et leur défense, voire exceptionnellement privatifs : dans ce cas, il faut respecter l'article 577-7 §1 - 1° e) du Code civil.~~

#### **Article 12**

~~L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires ont été dûment convoqués.~~

~~L'assemblée oblige par ses délibérations et décisions, tous les copropriétaires, sur les points se trouvant à l'ordre du jour que les copropriétaires aient été présents, représentés ou défaillants.~~

### **Article 13**

~~L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année dans l'agglomération liégeoise, aux lieu et heure désignés par le syndic ou celui qui convoque, entre le 5 et le 20 septembre~~

### **Article 14**

~~En dehors de cette réunion obligatoire, l'assemblée est :~~

- ~~— convoquée par le syndic chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété ;~~
- ~~— convoquée par le syndic sur requête d'un ou de plusieurs 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.~~

### **Article 15**

~~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.~~

#### **Article 16**

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

~~Les délibérations ne peuvent porter que sur les points figurant à l'ordre du jour, cependant il est loisible aux membres de l'assemblée de discuter au sujet de toutes autres questions, mais il ne peut être pris ensuite de ces discussions, aucune délibération ayant force obligatoire sauf si tous les copropriétaires sont présents et sont d'accord.~~

#### **Article 17**

~~L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires, quel que soit le nombre de millièmes possédés par chacun d'eux.~~

~~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 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, 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 assemblée générale, 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.~~

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

### **Article 18**

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

### **Article 19**

~~Le bureau de chaque assemblée générale est composé du président, des deux assesseurs et du secrétaire.~~

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

## **Article 20**

~~Il est tenu une feuille ou liste de présences qui est certifiée par le président de la réunion, les assesseurs le secrétaire et le syndic.~~

## **Article 21**

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

~~— L'assemblée générale décide :~~

~~1° à la majorité des trois quarts des voix :~~

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

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

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

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

- ~~d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, §4, 4 du Code civil ;~~
- ~~e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.~~

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

~~2° à la majorité des quatre cinquième des voix :~~

- ~~a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;~~
- ~~b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;~~
- ~~c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;~~
- ~~d) de toute acquisition des biens immobiliers destinés à devenir communs ;~~
- ~~e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.~~
- ~~f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4 du Code civil ;~~
- ~~g) sans préjudice de l'article 577-3, alinéa 4 du Code civil, de la création d'associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, celles-ci pouvant uniquement préparer les décisions relatives aux parties communes particulières indiquées dans la décision. Ces propositions de décisions doivent être ratifiées lors de l'assemblée générale suivante.~~

~~Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble.~~

~~Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.~~

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

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

~~L'association des copropriétaires est dissoute dès le moment où cesse l'état d'indivision, pour quelque cause que ce soit.~~

~~La destruction, même totale, de l'immeuble ou du groupe d'immeubles 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.~~

\*\*\*\*\*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Article 22**

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

#### **Article 23**

~~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.~~

#### **Article 24**

~~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.~~

## **B. Syndic**

### **Article 25**

~~Il est fait appel par l'assemblée générale des copropriétaires aux services d'un syndic, choisi ou non parmi les copropriétaires.~~

~~Le règlement de copropriété doit comprendre :~~

- ~~— le mode de nomination d'un syndic,~~
- ~~— l'étendue de ses pouvoirs,~~
- ~~— la durée de son mandat : la durée légale est de maximum trois ans et — les modalités de renouvellement de celui ci,~~
- ~~— les modalités du renoncement éventuel de son contrat~~

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

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

- ~~— les obligations consécutives à la fin de sa mission.~~

### **Article 26**

~~La rémunération du syndic couvre tous les soins, travaux et diligences requis pour une bonne gérance. Elle ne comprend pas les menues dépenses nécessaires à la gestion, tels que les frais et fournitures de bureau, achat de livres comptables nécessaires, timbres, papier à lettres et autres frais.~~

~~Ces dépenses sont comprises dans les charges communes et réparties comme telles. Art. 577-8 du Code civil~~

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

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

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

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

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

~~§2 Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché, dans les huit jours à dater de la prise de cours de sa mission, de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires. L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les nom, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale, son siège social ainsi que son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.~~

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

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

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

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

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

~~1° ...~~

~~2° ...~~

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

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

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

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

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

~~8° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble~~

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

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

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

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

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

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

~~15° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital~~

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

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

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

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

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

~~En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire. Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.~~

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

~~Le syndic est chargé de la surveillance de l'immeuble.~~

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

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

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

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

## **Article 27**

~~Le syndic est chargé de la surveillance générale de l'immeuble, de l'entretien et de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes ainsi que de la gestion des fonds communs dont il est responsable et de la répartition des dépenses communes.~~

~~Il doit veiller spécialement au bon entretien des parties communes, au bon fonctionnement de l'ascenseur et des services communs.~~

~~Il instruit les contestations relatives aux parties communes vis à vis des tiers et des administrations publiques.~~

~~Il doit faire rapport à l'assemblée générale qui décide des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs. En cas d'urgence, il prend lui-même toutes mesures conservatoires.~~

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

~~Il est chargé de la direction et de la surveillance du personnel engagé pour le service de l'immeuble, notamment la ou les femmes d'ouvrage.~~

### **C. Commissaire aux comptes**

#### **Article 28**

~~L'assemblée générale désigne annuellement à la majorité absolue des voix deux commissaires 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~~

~~Après vérification du bilan par les deux commissaires aux comptes, le syndic en adressera, par recommandé une copie à tous les copropriétaires. Deux exemplaires seront toutefois envoyés aux propriétaires qui donnent leurs appartements en location.~~

~~L'année de gestion commencera le premier janvier pour finir le trente et un décembre.~~

~~Le syndic sera tenu de présenter son bilan aux commissaire aux comptes au plus tard le trente et un janvier de l'année qui suit sa clôture.~~

### **D. Conseil de copropriété**

#### **Article 29**

~~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 circonstanciel sur l'exercice de sa mission.

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

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

Le conseil de copropriété délibérera valablement si deux au moins de ses membres sont présents ; les décisions sont prises à la majorité des voix. En cas de partage, la voix du président est prépondérante.

## **E. ARCHITECTE DE L'IMMEUBLE**

### **Article 30**

Tous travaux d'entretien et de réparation au gros œuvre des parties communes devront être obligatoirement confiés à Monsieur l'Architecte Jean POSKIN, demeurant à Vaux-sous-Chèvremont.

En tout temps, l'assemblée générale pourra désigner un autre architecte à la majorité absolue des voix.

## **F. Femmes d'ouvrage**

### **Article 31**

Une ou plusieurs femmes d'ouvrages peuvent être engagées par les soins du syndic, après décision de l'assemblée générale, elles seront chargées du nettoyage des parties communes.

Les obligations de service de la ou les femmes d'ouvrage comprendront en outre :

1) la vidange des poubelles ;

- 2) ~~satisfaire aux lieu et place des propriétaires ou occupants de l'immeuble, aux charges de balayage et nettoyage des trottoirs et autres charges imposées par la Ville ou la police, concernant les parties communes,~~
- 3) ~~Prévenir le syndic de tout accident qui se produirait pouvant nuire à l'immeuble et de toutes dégradations dont elle ou elles auraient connaissance, de manière à permettre toutes mesures utiles.~~
- 4) ~~veiller à ne pas laisser pénétrer dans l'immeuble, pendant ses ou leurs heures de service, des personnes suspectes ou indésirables.~~
- 5) ~~de manière générale, exécuter les ordres donnés par le syndic dans l'intérêt de l'immeuble.~~

#### **Article 32**

~~La ou les femmes d'ouvrage recevront un salaire fixé par l'assemblée générale.~~

### **SECTION II BIS - ACTIONS EN JUSTICE**

#### **ARTICLE 32 bis**

~~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 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 III CHAPITRE V - Répartition des charges et recettes communes**

### **A. Principe**

#### **Article 33 - 40**

- Normalement toutes les charges d'entretien et de consommation des choses communes sont supportées par les copropriétaires suivant les quotités de chacun dans les parties communes fixées à l'**Article 10 l'acte de base**.
- Le régime a un caractère forfaitaire pour toutes les dépenses ; sans aucune exception autre que celles prévues au présent règlement à moins de décision spéciale de l'assemblée générale à la majorité de **trois/quarts quatre/cinquièmes des voix** fixant une répartition particulière pour une dépense déterminée et qui viendrait s'ajointre aux dispositions du présent règlement.
- Toute modification au principe même de la répartition des charges exposé ci-dessus ne pourra être décidée qu'à **l'unanimité la majorité des quatre/cinquièmes des voix des copropriétaires**.

### **B. Répartitions particulières**

#### **Article 34 - 41**

- Tant pour chaque propriété privative que pour les parties communes, il existe des compteurs particuliers de gaz et d'électricité dont la consommation incombe pour

chaque propriété privative à leur occupant, et pour les parties communes à l'ensemble des copropriétaires dans la proportion de leur participation aux charges communes.

- En ce qui concerne la consommation d'eau alimentaire, il existe un compteur pour les appartements commerciaux du rez-de-chaussée, un compteur pour les dix appartements « type A », un compteur pour les dix appartements « type B » et un compteur pour les dix appartements « type C ».

La répartition des consommations relevées sur ces différents compteurs se fera suivant le nombre d'appartements desservis à l'exception de celles relevées sur le compteur des appartements « type C » qui se fera suivant les coefficients de propriété respectifs des appartements desservis, et ce en raison de la variété de types de ces appartements.

L'AG du 23.4.1996 a décidé qu'il y aurait une répartition trimestrielle selon, la consommation réservée aux compteurs communs, régularisation étant faite en fin d'exercice **TOUJOURS ACTUALITE ??**

L'AG du 24.4.1997 a décidé que le décompte trimestriel des consommations d'eau serait réalisé en tenant compte des décompteurs individuels installés par ceux qui le souhaitent, le reste étant divisé entre les appartements d'une même colonne qui n'en seront pas pourvus **TOUJOURS ACTUALITE ?**

- Toutefois, tout habitant de l'immeuble qui ferait usage d'eau à des fins professionnelles devra obligatoirement faire placer, à ses frais, un compteur personnel et en supporter la consommation.
- Les occupants d'un appartement où seront installés les compteurs personnels pour l'eau de la ville, devront payer une somme forfaitaire fixée à 0,12 € par mois pour la consommation d'eau relative aux parties communes sans devoir intervenir évidemment dans la répartition de la consommation d'eau relevée sur le compteur général.

#### **Article 35—42**

- Le système de chauffage est du type individuel.
- Chaque appartement, studio ou rez-de-chaussée commercial est doté d'une installation de chauffage indépendant.

#### **Article 36—43**

- Les frais relatifs aux ascenseurs, soit : dépenses de courant électrique, coût de l'abonnement d'entretien, coût éventuel de la police de surveillance contractée auprès

d'un bureau technique spécialisé, contrat d'assurance, responsabilité civile, coût des réparations, seront répartis suivant les coefficients de propriété.

## **C. Énumérations des charges**

### **Article 37** **44**

Les charges communes comprennent notamment :

1. le chauffage éventuel, le gaz, l'électricité et l'eau de la Ville de Liège, pour le service de la femme d'ouvrage et des parties communes.
2. Location des compteurs généraux.
3. Le salaire de la ou des femmes d'ouvrage.
4. La rétribution du syndic et les honoraires de l'architecte de l'immeuble lorsqu'il est fait appel à son intervention pour les parties communes.
5. Les frais d'achat, d'entretien, de réparation et de remplacement du matériel et du mobilier commun.
6. Le remboursement des primes d'assurances contractées dans l'intérêt de tous, par le syndic.
7. Les frais afférents à l'ascenseur.
8. Les frais d'achat des poubelles et des divers ustensiles nécessaires à la femme d'ouvrage pour le nettoyage et l'entretien de la maison et de façon générale, toutes les dépenses nécessaires à l'entretien des parties communes, en ce compris le trottoir.

## **D. Réparations et travaux**

### **Article 38** **45**

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

### **Article 39**

~~Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que conduites d'eau ou de gaz crevées, tuyauteries extérieures, gouttières, le syndic a plein pouvoir pour les faire exécuter sans demander d'autorisation de l'assemblée générale ; s'il demande l'autorisation de l'assemblée générale, celle-ci pourra les décider à la majorité absolue des voix ; s'il s'agit d'actes urgents et d'administration simple (moins de : trois cent septante et un euros quatre-vingt quatre centimes), ils pourront être décidés par le syndic ou~~

~~l'assemblée générale qui statuera à la majorité absolue des voix ; s'il s'agit d'actes allant au delà de l'administration simple (plus de : trois cent septante et un euros quatre vingt quatre centimes), l'assemblée générale devra les décider à la majorité des trois quarts des voix.~~

#### **Article 40**

~~Les réparations et travaux non indispensables mais entraînant un agrément ou une amélioration devront être décidés par l'assemblée générale que moyennant une majorité des trois quarts des voix de l'ensemble de la copropriété.~~

#### **Article 41**

~~Le bien de chaque propriétaire est grevé au profit des autres propriétaires, d'une servitude qui oblige le propriétaire du fonds servant à laisser effectuer aux gaines et canalisations, tous les travaux d'entretien, de réparations ou de remplacements jugés nécessaires pour l'usage normal des fonds dominants et sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef.~~

~~Les copropriétaires devront donner accès par leur propriété pour toutes réparations et nettoyages des parties communes.~~

~~À moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra cependant être exigé du premier juin au premier octobre.~~

~~Les propriétaires des caves où passent en tranchées les tuyauteries de grès des égouts, sont soumis à une servitude de visite éventuelle, même si ces visites imposent l'ouverture d'une tranchée passant par leur cave.~~

~~Ils ne pourront procéder dans ces caves à aucun travail modifiant le pavement, car sous celui-ci passent les conduites d'intérêt général et de propriété commune.~~

~~Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clé de leur appartement à un mandataire habitant l'agglomération liégeoise dont le nom et l'adresse doivent être connus du syndic, de manière pouvoir accéder à l'appartement si la chose est nécessaire,~~

~~En cas d'absence prolongée les propriétaires ou occupants doivent remettre une clé, sous enveloppe scellée, au syndic qui ne pourra accéder à l'appartement qu'accompagné de deux résidents.~~

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

## **Article 42** **46**

L'assemblée générale pourra fixer les sommes à verser pour la constitution d'un fonds de réserve qui servira ultérieurement au paiement des réparations nécessaires.

L'assemblée déterminera le placement de ce fonds de réserve, en attendant son utilisation. Le syndic a le droit de réclamer paiement des dites sommes.

## **E. Impôts**

### **Article 43** **47**

À moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par le pouvoir administratif sur chaque propriété privative, ces impôts seront répartis entre les copropriétaires proportionnellement à leurs millièmes dans les parties communes de l'immeuble.

### **Article 44** **48**

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1.386 du Code civil) et de façon générale toutes les charges de l'immeuble se répartissent entre les copropriétaires en fonction de la quote-part de chacun dans les parties communes, pour autant, bien entendu, qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les propriétaires pourraient avoir contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaire.

### **Article 45** **49**

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

## **F. Recettes - Comptes de gestion – Fonds de roulement – Fonds de réserve**

### **Article 45** **50**

- Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées à raison des parties communes, elles seront acquises à chaque propriétaire dans la proportion de sa part déterminée par l'Article 10 l'acte de base.
- Les comptes de gestion du syndic sont présentés à l'approbation de l'assemblé générale annuelle.

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

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

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

- L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.
- Ces fonds doivent être placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve ; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires.
- Le patrimoine de l'association des copropriétaires est constitué par des apports périodiques des copropriétaires décidés par l'assemblée générale ; le syndic peut prendre toutes les mesures judiciaires et extrajudiciaires pour la récupération des charges.

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

Il en est de même en cas d'autres démembrements du droit de propriété, d'indivision et d'hypothèses mixtes des deux.

## **G. Assurance – Reconstruction**

### **1. Immeuble**

#### **Article 46 — 51**

- L'assurance tant des choses privatives, à l'exclusion des meubles, que des choses communes, sera faite à la même compagnie pour tous les copropriétaires par les soins du syndic, contre l'incendie, la foudre, les explosions provoquées par le gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des tiers et la perte des loyers, le tout à la société d'assurances désignée et pour les sommes à déterminer par l'assemblée générale.
- Le syndic devra faire, à cet effet, toutes les diligences nécessaires, il acquittera les primes comme charges communes, remboursables dans les proportions des droits de chacun dans la copropriété.

#### **Article 47 — 52**

Chacun des propriétaires aura droit un exemplaire des polices.

#### **Article 48 — 53**

Si du chef de l'exercice de sa profession dans l'immeuble ou pour toutes autres causes personnelles, un des copropriétaires ou occupants de l'immeuble occasionne des risques spéciaux, une assurance particulière garantissant ces risques devra être conclue par l'intéressé en conformité des directives lui imposées par l'assemblée générale conseil de copropriété auquel une ampliation de la police devra être remise par l'intéressé.

#### **Article — 54**

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

#### **Article 50 — 55**

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

~~a) si le sinistre est partiel, la reconstruction ne pourra être décidée qu'à la majorité des quatre cinquièmes des voix ; dans ce cas, le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrée.~~

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

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

~~b) si le sinistre est total, la reconstruction ne pourra être décidée qu'à l'unanimité ; dans ce cas, l'indemnité sera employée à la reconstruction,~~

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

~~Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin si l'assemblée générale le décide à l'unanimité des voix et les choses communes seront partagées ou licitées, l'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la licitation éventuelle seront alors partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs établis par l'Article dix du présent règlement.~~

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

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

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

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

Sans préjudice des actions exercées contre le propriétaire, l'occupant ou le tiers, responsable du sinistre, les copropriétaires sont tenus, en cas de reconstruction ou de

remise en état, de participer aux frais en proportion de leur quote-part dans la copropriété.

#### **Article 51** **56**

- a) si des embellissements ont été effectués par les copropriétaires à leur propriété privative il leur appartiendra de les assurer à leurs frais à la même compagnie. Ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale, mais à charge d'en supporter la surprise et sans que les autres propriétaires aient à intervenir dans l'avance des frais de reconstruction éventuels.
- b) les propriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité estimeraient que l'assurance est faite pour un montant insuffisant, auront toujours la faculté de faire, pour leur compte personnel, une assurance complémentaire à condition d'en supporter les charges et primes.

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

## **2. Accidents**

#### **Article 52** **57**

- Une assurance sera contractée par les soins du syndic contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation des ascenseurs que la victime soit un des habitants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble ; cette assurance couvrira également les dégâts matériels à résulter de cette utilisation.
- Le montant de cette assurance sera fixé par l'assemblée générale. Une assurance devra être également contractée contre les accidents pouvant survenir à la ou les femmes d'ouvrages, ainsi que contre tout accident pouvant survenir dans les parties communes à un visiteur ou fournisseur quelconque dont un ou plusieurs copropriétaires privatifs seraient responsables. Les primes afférentes aux polices précitées seront payées par le syndic à qui elles seront remboursées par chacun des copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans les parties communes. Il sera également contracté une assurance responsabilité civile pour tous dommages causés aux tiers du fait de l'immeuble.

### **3. Dispositions transitoires**

#### **Article 53 — 58**

- La Société constructrice contractera les premières polices dont question au paragraphe précédent auprès d'une compagnie de premier ordre pour des montants qu'elle déterminera, pour une durée maximum de trois ans.
- Après ce délai, elles devront être résiliables annuellement et un exemplaire en sera remis à chaque propriétaire. Lors de la première assemblée générale qui suivra la conclusion de ces polices, les propriétaires devront soit maintenir ces polices, soit déléguer à deux membres, pour une durée à déterminer, tous pouvoirs nécessaires pour, conjointement avec le syndic, négocier et contracter les polices requises.

### **D. 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 bâties n'entraîne pas, à elle seule, la dissolution de l'association.*

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

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

#### **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 V - DESTINATION ET AMÉNAGEMENT DES LOCAUX**

### **Article 54**

~~Les propriétaires et occupants des locaux du rez de chaussée pourront, avec l'accord de l'assemblée générale de l'immeuble, faire installer des enseignes ou inscriptions lumineuses ou non, sur le fronton surplombant leur façade.~~

~~Hormis ces installations, il est interdit de faire de la publicité sur l'immeuble.~~

~~Seules sont tolérées des plaques indiquant la profession exercée par l'occupant, soit sur la porte de l'appartement, soit aux environs de la porte d'entrée, leur modèle, leurs dimensions et l'emplacement pourront être fixés par l'assemblée générale de l'immeuble.~~

### **Article 55**

~~Il est spécifié expressément que les appartements du rez de chaussée à destination de commerce de bureaux, d'appartements résidentiels, dépôt ou garage devront conserver une tenue et un aspect impeccables tant au point de vue esthétique qu'en ce qui concerne le genre d'activité y exercée.~~

~~Sont interdits les commerces de marchandises ou denrées pouvant répandre des odeurs incommodantes. Il est également interdit d'y établir des débits de boissons, salles de spectacles, de bal ou de divertissements publics ou de vente à l'encan.~~

~~De même tout étalage extérieur, tout dépôt de marchandises et caisses sur les trottoirs sont proscrits sévèrement. Les appartements des étages sont destinés à l'habitation résidentielle, ils pourront toutefois être affectés à la fois à l'habitation et à l'exercice d'une profession libérale ou bureaux, et même affectés uniquement à l'usage de bureaux.~~

~~Les médecins ne pourront toutefois exercer leur profession dans l'immeuble, s'ils sont spécialistes de maladies vénériennes ou s'ils pratiquent la radiothérapie et d'une manière générale, s'ils utilisent des matériaux fissibles ou leurs dérivés radioactifs. (Radiologues).~~

~~L'exercice d'une profession dans l'immeuble, entraînant de nombreuses visites de personnes utilisant l'ascenseur, justifierait une indemnité à payer à la communauté pour cet usage intensif d'une chose commune. Cette indemnité serait fixée forfaitairement par l'assemblée générale.~~

~~En outre, il ne pourra être établi dans les appartements ou les rez de chaussée : — aucune réunion syndicale de société, ni aucun cercle privé ;~~

- ~~— aucune pension de famille, location professionnelle de meublés ;~~
- ~~— aucun bureau administratif (poste, perception d'impôts, consulats ; sauf au rez de chaussée ;~~
- ~~— aucun professorat de billard, musique, instruments de musique ou danse ; — aucun institut de gymnastique ou de culture physique ;~~
- ~~— aucun restaurant, aucune friture ;~~
- ~~— aucun débit de boissons.~~

### **CHAPITRE III - Règlement d'ordre intérieur**

#### **Article 56**

~~Le règlement d'ordre intérieur est obligatoire pour tous les copropriétaires et leurs ayants droit. Il pourra être modifié par l'assemblée générale aux conditions légales de quorum et de vote.~~

~~Les modifications à ce règlement, normalement insérées dans les procès verbaux d'assemblées, devront être reportées en un livre dénommé « Livre de Gérance » tenu par le syndic et qui contiendra dans un même contexte le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications.~~

#### **SECTION I - ENTRETIEN**

#### **Article 57**

~~Les travaux de peinture aux façades tant devant que de derrière, y compris les châssis, garde-corps et volets, devront être faits aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du syndic. Quant aux travaux relatifs aux parties privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être~~

effectués par chaque propriétaire en temps utile, de telle manière que la maison conserve son aspect de soin et de bon entretien sous peine d'y être contraints par l'assemblée générale.

#### **Article 58**

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

### **SECTION II - ASPECT**

#### **Article 59**

Les propriétaires ou occupants ne pourront mettre aux fenêtres ou balcons, ni enseigne ni réclame, garde manger, linge et autres objets pouvant nuire à la propreté ou au bon aspect de l'immeuble.

Le placement du garde manger et des objets ainsi visés est cependant autorisé sur les terrasses de la façade postérieure et pour autant qu'ils ne soient pas visibles des appartements situés au même étage.

### **SECTION III - ORDRE INTÉRIEUR**

#### **Article 60**

Les copropriétaires ne pourront scier, fendre et casser du bois que dans leurs caves, Les bois et le charbon s'ils sont utilisés, ne pourront être montés que le matin avant dix heures.

#### **Article 61**

Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers et dégagements devront être maintenus libres en tout temps ; en conséquence, il ne pourra jamais y être déposé ni accroché quoi que ce soit.

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

Seule une petite plaque indiquant le nom de l'occupant pourra être placée sur la porte de chaque appartement.

Tout occupant d'appartement aura le droit d'utiliser une des boîtes aux lettres placées dans le hall d'entrée. Il ne pourra y être apposé de boîte aux lettres supplémentaire.

## **Article 62**

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

~~Les tapis ne pourront être secoués et battus que sur et par les terrasses et fenêtres arrières, et ce avant dix heures du matin.~~

## **SECTION IV - SÉCURITÉ**

### **Article 63**

~~Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux d'amenée de gaz en caoutchouc ou autres matières sujettes à rupture sous pression de gaz. Ces tuyaux doivent être à armature métallique.~~

~~Il ne pourra être établi dans l'immeuble, aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, insalubres ou incommodes. Les occupants devront veiller à ce que, dans les caves, il ne soit déposé aucune matière ou denrée étant en état de décomposition.~~

~~Les propriétaires et occupants devront prendre toutes mesures en vue d'éviter que la présence de combustible ou le fonctionnement de leur chauffage ne répandent des odeurs désagréables ou des émanations dangereuses.~~

## **SECTION V - MORALITÉ - TRANQUILLITÉ**

### **Article 64**

~~Les copropriétaires, leurs locataires, les domestiques et autres occupants de l'immeuble devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement et en jouir en « bon père de famille ».~~

~~Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service, de leurs locataires ou visiteurs. Ils ne peuvent faire ni laisser faire aucune bruit anormal, l'emploi des instruments de musique ainsi que des appareils de téléphonie sans fil est autorisée mais les occupants qui les font fonctionner sont tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces instruments ou appareils incommode les autres occupants de l'immeuble et cela quel que soit le moment du jour ou de la nuit. S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ces parasites ou les atténuant, de telle manière qu'ils n'influent pas sur la bonne réception radiophonique.~~

~~Aucun moteur ne peut être placé dans l'immeuble, à l'exclusion de ceux qui actionnent l'ascenseur, les appareils de nettoyage par le vide, le cirage mécanique et ceux des~~

~~appareils frigorifiques et, de chauffage général, ou particulier ainsi que les moteurs actionnant : les appareils de ménage. Tout autre moteur fixe est strictement interdit.~~

#### **Article 65**

~~Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers devront contenir l'engagement des locataires d'habiter bourgeoisement et honnêtement, avec les soins de bon père de famille, le tout conformément aux prescriptions du présent règlement de propriété, dont ils reconnaissent avoir pris connaissance, sous peine de résiliation de leurs baux, après constatation régulière des faits qui leur seraient reprochés. Aucun meublé professionnel ne sera toléré dans l'immeuble.~~

#### **Article 66**

~~Les occupants de l'immeuble sont autorisés à titre de simple tolérance, à posséder dans l'immeuble des chiens, chats et oiseaux.~~

~~Si l'animal était source de nuisance par bruit, odeur ou autrement, la tolérance pourrait être retirée pour l'animal incriminé par décision de l'assemblée générale, statuant à la majorité absolue des voix.~~

~~Dans le cas où la tolérance serait abrogée, le fait de ne pas se conformer à la décision de l'assemblée entraînerait le contrevenant au paiement de dommages et intérêts sans préjudice à toutes sanctions à ordonner par voie judiciaire.~~

#### **Article 67**

~~Les copropriétaires et leurs ayants droit doivent satisfaire à toutes les charges de Ville, de police et de voirie.~~

### **SECTION VI – H. Traitement financier des charges communes**

#### **Article 70 59**

~~De même que les charges d'entretien et de réparation des choses communes, dont il est question dans le statut de l'immeuble, les charges nées de besoins communs seront supportées par les propriétaires dans la proportion de leurs parts dans les parties communes ainsi qu'il est dit ci-dessus.~~

#### **Article 71 60**

~~Les comptes des dépenses communes seront tenus par le syndic. À l'expiration de chaque trimestre, le syndic enverra à chaque propriétaire ou occupant, sa note de participation dans les charges et dépenses communes. Cette note sera payable et exigible dans les quinze jours de sa réception, par virement au compte de chèques postaux ou en compte~~

~~en banque que le syndic indiquera. Ce dernier aura le droit d'exiger de chaque propriétaire ou occupant, une provision dont il fixera le montant en rapport avec les dépenses engagées. Le montant de cette provision ne pourra jamais excéder la contrevaleur des dépenses moyennes de quatre mois, sauf décision contraire de l'assemblée générale.~~

### **Article 72** **61**

~~Le syndic est chargé d'effectuer les recettes qui proviendront des choses communes. Il demandera l'ouverture d'un compte de chèques postaux ou d'un compte en banque au nom de l'association des copropriétaires destiné uniquement au service de celle-ci. Il en aura la gestion.~~

### **Article 73**

~~À défaut de versement des provisions fixées par l'assemblée et d'un retard de paiement de plus de trente jours concernant les notes de frais commune de la gérance, le syndic aura pouvoir de poursuivre et d'assigner le défaiillant. Aussi longtemps qu'il reste en fonction, le syndic a pouvoir et irrévocable pour engager ces poursuites.~~

~~Les sommes dues par le défaiillant produiront de plein droit ; et sans mise en demeure un intérêt de huit pour cent net, depuis l'exigibilité jusqu'au jour du paiement.~~

~~Durant la carence du défaiillant, les autres propriétaires devront y suppléer et avancer les sommes nécessaires la bonne marche des services communs, à la demande du syndic.~~

~~Si l'appartement du défaiillant est donné en location, le syndic a délégation pour toucher directement du locataire le montant du loyer à concurrence des sommes dues à la communauté.~~

~~Le locataire sera valablement libéré de ses paiements sur quittance du syndic.~~

~~Si les baux des appartements prévoient la prise en charge pour les locataires des provisions pour dépenses communes, le syndic aura le droit d'assigner directement les locataires défaiillants.~~

## **CHAPITRE VI - Actions en justice**

### **Article 62 :**

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

~~Nonobstant l'article 3.86 §3 du Code civil, l'association des copropriétaires a le droit d'agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à~~

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

- b) Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais.  
Il décide seul de toutes mesures judiciaires et extrajudiciaires pour récupérer les charges.
- c) Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.
- d) Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé le syndic qui à son tour en informe les autres copropriétaires.
- e) Si l'équilibre financier de la copropriété est gravement compromis ou si l'association des copropriétaires est dans l'impossibilité d'assurer la conservation de l'immeuble ou sa conformité aux obligations légales, le syndic ou un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent saisir le Juge pour faire désigner un ou plusieurs administrateurs provisoires aux frais de l'association des copropriétaires qui, pour les missions attribuées par le Juge, se substituent aux organes de l'association des copropriétaires.
- f) Tout copropriétaire peut demander au Juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale si elle lui cause un préjudice personnel.

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

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

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

- i) Dès qu'il a intenté l'une des actions visées aux points g) et h), et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.
- j) Tout copropriétaire peut demander au Juge de rectifier :
  - 1° la répartition des quotes-parts dans les parties communes, si cette répartition a été calculée inexactement ou si elle est devenue inexacte par suite de modifications apportées à l'immeuble ;
  - 2° le mode de répartition des charges si celui-ci cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.
- k) Lorsqu'une minorité de copropriétaires empêche abusivement l'assemblée générale de prendre une décision à la majorité requise par la loi, tout copropriétaire lésé peut également s'adresser au Juge, afin que celui-ci substitute à l'assemblée générale et prenne à sa place la décision requise.
- l) Les copropriétaires individuels et les opérateurs de service d'utilité publique agréés ont légalement et à titre gratuit le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réfection de câbles, conduites et équipements y associés dans ou sur les parties communes, dans la mesure où ces travaux ont pour but d'optimaliser l'infrastructure pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et dans la mesure où les autres copropriétaires individuels ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges financières. Celui qui a installé cette infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes.

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

Ces travaux débutent au plus tard dans les six mois qui suivent la réception de leur envoi recommandé.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **SECTION CHAPITRE VII - CLAUSE PÉNALE DOMMAGES ET INTÉRÊTS**

### **Article 75-63**

En cas d'inexécution d'une stipulation quelconque de l'acte de base, ~~et du présent règlement de copropriété, du R.O.I. ou des décisions d'AG, le syndic~~ adressera une mise en demeure par envoi recommandé à La Poste, au propriétaire défaillant qui devra exécuter dans les huit jours de la date d'envoi de la sommation précitée.

Le syndic a le pouvoir de décider d'aller en justice si nécessaire : ~~Le propriétaire le défaillant, propriétaire ou occupant temporaire ou non, sera assigné, poursuite et diligences du syndic en fonction, à qui un pouvoir irrévocabile est conféré par les présentes~~

Dans le cas où l'inexécution précitée donnerait lieu à une action judiciaire, il sera dû par le propriétaire défaillant, de plein droit et sans autre mise en demeure que la sommation précitée, une somme de 24,79 € par infraction à titre de dommages intérêts conventionnels forfaitaires et irréductibles qui seront considérés comme recette commune.



## **SECTION CHAPITRE VIII – CLAUSES ARBITRALES COMPROMISSOIRES**

### **- CAS IMPRÉVUS - CONTESTATIONS - RÉCLAMATIONS**

#### **Article 76**

Les copropriétaires renoncent à se pourvoir en justice ordinaire pour régler tout litige généralement quelconque né ou à naître de l'interprétation ou de l'exécution du présent acte et du statut mobilier y annexé.

En cas de litige, la partie la plus diligente requiert du Bâtonnier de l'Ordre des Avocats en exercice, la nomination d'un arbitre.

L'arbitre désigné statuera en dernier ressort en se basant sur les règles décrites au Code Civil, le pacte entre parties, les usages et suivant la procédure du Livre III de la Partie II du Code de procédure civile : des arbitrages.

Pour les besoins de la procédure, chaque partie fait élection de domicile en l'immeuble « Résidence Mercure ».

En cas de changement de domicile, avant ou au cours de la procédure, la partie devra en aviser le gérant et l'autre partie par lettre recommandée à la poste, à pein de quoi toutes significations seront valablement faites au domicile élu.

Le gérant devra aviser l'arbitre du changement de domicile qui lui aura été signifié.

L'arbitre statue sur les dépens.

## **Article 77** **64**

\* Tous les cas non prévus au présent statut et non réglés par la loi seront tranchés par l'assemblée générale des copropriétaires ; les décisions pourront être prises valablement à la majorité **absolue des voix**, **requise**

\* En cas de désaccord sur l'interprétation à donner aux différentes dispositions du présent règlement de copropriété, le litige sera porté devant l'assemblée générale, qui sera amenée à statuer.

## **Article 78** **65**

Toutes les sommes énoncées dans les présentes sont soumises aux variations de l'index, les décimes étant négligés et l'index de base étant fixé à cent dix points.

## **Article 79** **66**

Toutes réclamations à adresser au syndic sur un point quelconque **de l'acte de base, du RGC, du règlement d'ordre intérieur ou d'une décision d'AG**, visant un propriétaire ou occupant de l'immeuble ou la gérance et ayant trait à des détails de la vie en commun, devront être adressées par écrit et accompagnées d'un versement de 2,48 €.

**Si la réclamation se vérifiait être justifiée la somme versée sera rendue intégralement au plaignant. Dans le cas contraire le sort de cette somme désormais perdue pour le plaignant sera réglée comme suit 1,24 € seront retenus par le syndic pour le dérangement et les ennuis occasionnés et 1,24 € seront versés par lui au compte de la communauté destiné à faire face aux dépenses communes.**

## **CHAPITRE IX - Cession entre vifs et transfert pour cause de mort**

### **Article 67**

a) Dans la perspective d'un acte juridique entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot, le Notaire instrumentant, toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le copropriétaire sortant, selon le cas, transmet au copropriétaire entrant, avant la signature de la convention ou, le cas échéant, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, les informations et documents suivants, que le syndic lui communique sur simple demande, dans un délai de quinze jours :

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve ;

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

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

- b) En cas d'acte entre vifs translatif ou déclaratif de propriété ou de transfert pour cause de mort d'un lot, le Notaire instrumentant demande au syndic de l'association des copropriétaires, par envoi recommandé, de lui transmettre les informations et documents suivants outre, le cas échéant, l'actualisation des informations visées au paragraphe 1<sup>er</sup> :
  - 1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
  - 2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
  - 3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

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

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

Le Notaire transmet ensuite les documents au copropriétaire entrant.

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

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

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

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

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

\*\*\*\*\*

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

-

- le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il ne pouvait plus jouir des parties communes; le décompte est établi par le

syndic ; la quote-part du lot dans le fonds de roulement est remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant ;

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

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

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

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

## CHAPITRE X - Procédures judiciaires - Honoraires et dépens

### Article 68

- Le copropriétaire, demandeur ou défendeur dans une procédure l'opposant à l'association des copropriétaires, participe aux provisions pour les frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires, sans préjudice des décomptes ultérieurs, sauf quand on est dans l'hypothèse du vote de la destruction ou de la reconstruction totale de l'immeuble, à la majorité seulement des quatre cinquièmes des voix : dans le cas, l'association des copropriétaires doit aller devant le Juge de Paix et tous les frais et honoraires judiciaires et extraordinaire de cette action sont toujours à la charge de l'association des copropriétaires, sans participation des copropriétaires contre qui l'action a été dirigée. Par dérogation à l'article 1017 du Code judiciaire, la condition aux dépens est toujours prononcée à charge de l'association des copropriétaires.

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

## **CHAPITRE XI - Solidarité pour le paiement des charges**

### **Article 69**

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

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

## **CHAPITRE XII - Clauses et sanctions en cas de non-paiement des sommes dues**

### **Article 70**

#### Article 71 de l'ancien règlement général de copropriété

~~Les comptes des dépenses communes seront tenus par le syndic. À l'expiration de chaque trimestre, le syndic enverra à chaque propriétaire ou occupant, sa note de participation dans les charges et dépenses communes. Cette note sera payable et exigible dans les quinze jours de sa réception, par virement au compte de chèques postaux ou en compte en banque que le syndic indiquera. Ce dernier aura le droit d'exiger de chaque propriétaire ou occupant, une provision dont il fixera le montant en rapport avec les dépenses engagées. Le montant de cette provision ne pourra jamais excéder la contrevaleur des dépenses moyennes de quatre mois, sauf décision contraire de l'assemblée générale.~~

#### Article 73 de l'ancien règlement général de copropriété

~~À défaut de versement des provisions fixées par l'assemblée et d'un retard de paiement de plus de trente jours concernant les notes de frais commune de la gérance, le syndic~~

~~aura pouvoir de poursuivre et d'assigner le défaiillant. Aussi longtemps qu'il reste en fonction, le syndic a pouvoir et irrévocabile pour engager ces poursuites.~~

~~Les sommes dues par le défaiillant produiront de plein droit ; et sans mise en demeure un intérêt de huit pour cent net, depuis l'exigibilité jusqu'au jour du paiement.~~

\*\*\*\*\*

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

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

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

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

Le coût :

- \* des rappels-mise en demeure, adressés éventuellement par recommandé,
- \* Et de la mise en contentieux du dossier,

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

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

\*\*\*\*

\* Durant la carence du défaiillant, les autres propriétaires devront y suppléer et avancer les sommes nécessaires la bonne marche des services communs, à la demande du syndic, après décision de l'AG .

\* Si l'appartement du défaiillant est donné en location, le syndic a délégation pour toucher directement du locataire le montant du loyer à concurrence des sommes dues à la communauté.

**Le locataire sera valablement libéré de ses paiements sur quittance du syndic.**

**Si les baux des appartements prévoient la prise en charge pour les locataires des provisions pour dépenses communes, le syndic aura le droit d'assigner directement les locataires défaillants.**

## **CHAPITRE XIII : Divers**

### **Article 71**

Un copropriétaire peut, à sa demande, obtenir une traduction de tout document relatif à la copropriété émanant de l'association des copropriétaires, si la traduction visée doit être effectuée dans la langue ou dans l'une des langues de la région linguistique dans laquelle l'immeuble ou le groupe d'immeubles est situé.

Le syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable.

Les frais de traduction sont à charge de l'association des copropriétaires.

### **Article 72**

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

## **Dispositions générales**

### **Article 80 – 73**

**Le règlement général (statut réel et règlement d'ordre intérieur) présentement arrêté est déposé au rang des minutes de Maître Georges MISSON, Notaire à Sclessin Ougrée.**

**Un exemplaire imprimé ou photocopié en sera remis à chaque propriétaire qui pourra en demander d'autres, moyennant le prix unitaire de 1,24 €.**

**L'acte de base, le règlement général de copropriété et le R.O.I sont est obligatoires pour tous les copropriétaires actuels et futurs, ainsi que pour tous ceux qui possèderont à l'avenir, sur l'immeuble ou sur une partie quelconque de cet immeuble, un droit de quelque nature que ce soit.**

**En conséquence, l'acte de base et le règlement devront ou bien être transcrits en entier dans tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance ou bien ces actes devront contenir la mention que les intéressés ont une parfaite connaissance de ce règlement de copropriété et de l'acte de base et qu'ils sont d'ailleurs subrogés de plein**

droit, par le seul fait d'être propriétaires, occupants ou titulaires d'un droit quelconque de l'immeuble dans tous les droits et obligations qui peuvent en résulter ou en résulteront.

**Règlement d'ordre intérieur à part**

**De la Résidence Mercure**

**Quai de l'Ourthe 43, 4020 Liège**

~~Le Conseil de Gérance et le syndic ont le plaisir de vous remettre un règlement d'ordre intérieur définissant les obligations et les devoirs respectifs de chacun. Puisque nous sommes appelés à vivre en commun, il faut que chacun puisse rendre le séjour de tous aussi agréable que possible. Les recommandations ci dessous, bien qu'évidentes pour la plupart, permettront à tout un chacun d'atteindre ce but.~~

1) Occupation des biens privés

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

~~Les propriétaires, leurs locataires et autres occupants devront toujours habiter les lieux 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 devront satisfaire à toutes les obligations légales administratives de la Ville, de la police, de la voirie ou du règlement communal.~~

~~Lorsqu'un appartement est inoccupé et vide, le Conseil de Gérance ou le syndic doivent disposer d'une clé de la porte palière pour intervention urgente (fuite d'eau, de gaz, incendie,...)~~

2) Occupation des biens communs

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

~~Les halls d'entrée, escaliers, couloirs, paliers, dégagements, trottoirs,... devront être maintenus libres en tout temps ; il ne pourra y être déposé ni abandonné quoi que ce soit ; le stationnement des voitures d'enfants et de vélos y est notamment interdit.~~

~~Aucun travail ménager ne pourra être fait dans les parties communes.~~

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

b) Le trottoir devant la résidence est, par définition, réservé à la circulation des piétons. Il n'est donc, en aucun cas, un emplacement de parking, même à titre temporaire.

c) Chaque occupant doit supporter la gestion de ses immondices, donc de ses sacs jaunes et bleus, cartons, journaux et bouteilles. Dès que vos sacs jaunes et bleus sont pleins et bien fermés, que vos cartons et journaux sont bien ficelés, vous pouvez les déposer dans le local « poubelles » prévu à chaque étage. Nous insistons vivement auprès de chaque occupant afin qu'il s'assure que le contenu de leurs sacs poubelles ne s'écoule pas et qu'ils soient bien étanches.

~~Le ou la préposée à l'entretien de la résidence se chargera de les mettre à rue le jour du ramassage.~~

~~Concernant les bouteilles et autres récipients en verre, vous devez les déposer vous-même dans les bulles vertes et blanches.~~

~~Les objets encombrants, enlevés chaque mois par un service spécial de la Ville, ne peuvent être entreposés, même temporairement, ni dans les locaux « poubelles », ni dans une quelconque autre partie commune. Un feuillet rappelant les objets que ne peuvent pas être déposés à rue mais à amener directement au parc à conteneurs et informant également des dates de ramassage est édité et distribué par la Ville chaque début d'année.~~

### 3) Sécurité de l'immeuble

~~a) Chacun aura soin de fermer correctement la porte d'entrée et, au besoin, de s'assurer de la bonne fermeture de celle-ci.~~

~~La porte d'entrée est munie d'un système d'ouverture de sécurité fonctionnant avec des clés magnétiques de proximité. Ces clés magnétiques sont toutes numérotées individuellement (numéro initialement inscrits sur une étiquette blanche collée sur la clé). Grâce à ce numéro, elles peuvent être désactivées en cas de perte ou de vol afin qu'elles ne puissent plus être utilisées. Chaque occupant doit donc bien veiller à pouvoir donner à la gérance le numéro de la clé qu'il ne détient plus.~~

~~A aucun moment la porte ne peut rester bloquée ouverte sans surveillance.~~

~~Chaque résident est responsable des clés en sa possession, la disparition d'une des clés pouvant entraîner le remplacement à ses frais du barillet de la serrure et de l'ensemble des clés de l'immeuble.~~

~~L'accès à la résidence est strictement interdit aux colporteurs, mendians, représentants, démarcheurs,.... L'occupant qui laisse entrer dans la résidence une personne étrangère à celle-ci, le fait sous son entière responsabilité et devra, le cas échéant, supporter toutes les conséquences des agissements éventuels de la personne intéressée. Il devra la raccompagner au rez-de-chaussée et s'assurer de sa sortie de l'immeuble.~~

~~b) Il est strictement interdit d'utiliser ou de stocker dans l'immeuble des bonbonnes de gaz comprimé. De même, le dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodantes est interdit, y compris dans les caves. Les appareils fonctionnant au gaz seront maintenus en parfait état de fonctionnement. En particulier, l'état des raccords des cuisinières sera contrôlé régulièrement. Les chauffe-eaux au gaz doivent être entretenus annuellement ; preuve peut en être demandée par la gérance.~~

~~Il est interdit de jeter quoi que ce soit par les fenêtres ou par les terrasses (allumettes ou mégots de cigarettes, papiers, déchets divers, nourriture pour pigeons,...) ou de secouer nappe ou tapis par les fenêtres ou gaines techniques.~~

~~c) Les lave linge, lave vaisselle ou autres machines ne seront pas mis en marche sans surveillance. Trop de défaillances de leur automatisme ont provoqué des dégâts. Les compagnies d'assurances rechignent de plus en plus à indemniser en cas de sinistres fréquents. Les franchises sont à charge des occupants négligents. En cas d'absence prolongée, les occupants veilleront à fermer le robinet principal d'amenée.~~

~~4) Aspect extérieur - Harmonie de l'immeuble~~

~~a) La mise en place fixe ou mobile d'antennes paraboliques est interdite tant aux façades avant qu'aux façades arrières ou sur la toiture.~~

~~b) A l'exception d'affiches pour vente ou location, les occupants ne peuvent mettre aux fenêtres en façade ni enseignes, ni réclames (sauf ce qui est dit à l'article suivant), ni garde manger, linge et autres objets. Il est interdit de sécher le linge aux fenêtres avant et arrière.~~

~~c) Sauf autorisation du Conseil de Gérance, aucun autre emblème que des drapeaux belge, wallon, liégeois et autres légalement reconnus par la nation ne peut être arboré~~

~~d) La décoration des balcons avec des bacs à fleurs est autorisée. L'arrosage et le nettoyage des bacs se feront en veillant à ne pas salir les terrasses inférieures ; même précaution lors du nettoyage des terrasses.~~

~~e) Tous travaux de peinture aux façades (parties communes et privées comprises) doivent être réalisés aux époques décidées par l'Assemblée Générale, sous le contrôle du syndic.~~

~~f) Quant aux autres travaux relatifs aux biens privés dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque occupant, en temps utile et de manière à ce que l'immeuble conserve son aspect de soin et de bon entretien.~~

~~En cas d'inaction de la part des copropriétaires, le syndic, sur proposition du Conseil de Gérance, adressera un préavis par lettre recommandée.~~

~~Si aucune action n'est alors menée par le propriétaire, le syndic appliquera une amende de 50,00 € par mois de retard, au profit du fonds de réserve.~~

~~g) Les plaquettes nominatives apposées sur les boîtes aux lettres et parlophones résultent d'un choix du Conseil de Gérance. Ces plaquettes seront commandées par~~

~~L'intermédiaire du syndic. Chaque nouvel occupant doit impérativement lui passer commande par écrit.~~

5) Publicité

~~Le placement d'affiches annonçant la vente ou la location de biens privés est autorisé sur le panneau d'affichage prévu à cet effet à l'entrée.~~

~~Toute autre publicité ne sera autorisée que concernant l'activité exercée par l'occupant ; elle devra toujours être de bon goût et de nature à ne pas importuner les voisins ; son placement est soumis à l'avis du Conseil de Gérance qui, lui-même, pourra, si nécessaire, demander l'avis de l'Assemblée Générale des copropriétaires.~~

~~La publicité lumineuse est autorisée dans les magasins, elle ne pourra être placée qu'à l'intérieur de ceux ci ou accolée sur les linteaux extérieurs du rez-de-chaussée.~~

6) Bruits

~~Les occupants ne pourront effectuer de travaux bruyants ni disposer des objets lourds après 22h00. Ils ne pourront faire ni laisser faire aucun bruit persistant. L'emploi d'instruments de musique, d'appareils de télévision, radio, hifi est autorisé mais leurs utilisateurs seront tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils n'incommodé les autres occupants, et cela quel que soit le moment du jour et de la nuit.~~

~~Les occupants ne pourront utiliser leur machine à laver ou autres électroménagers après 22h00.~~

7) Ascenseurs

~~L'entretien et la surveillance des ascenseurs sont confiés à une firme spécialisée.~~

~~Les ascenseurs doivent être utilisés avec prudence et précaution avec respect de la charge légale indiquée dans la cabine.~~

~~Il est interdit d'utiliser l'ascenseur en cas d'incendie.~~

~~L'usage des ascenseurs est interdit aux enfants de moins de douze ans non accompagnés.~~

~~A l'exception des petits objets, les ascenseurs ne peuvent en aucun cas être utilisés pour les emménagements et déménagement.~~

~~Toute dégradation sera portée à charge de l'occupant si elle est réalisée par lui-même, un parent, un ami, tout visiteur ou animal domestique.~~

8) Emménagement/déménagement

~~Toute disposition sera prise par le propriétaire et/ou occupant concerné pour réduire autant que possible les inconvénients et troubles qui pourraient résulter de ces opérations pour les autres occupants.~~

~~Les déplacements d'objets volumineux doivent s'effectuer obligatoirement par des élévateurs extérieurs. Tout dégât occasionné lors d'emménagement ou déménagement sera à charge du locataire ou de l'utilisateur. A l'entrée d'un nouveau locataire, son propriétaire versera dans le fonds dégradation la somme de 50,00 €, non récupérable et destinée à la remise en état régulière des ascenseurs et autres parties communes.~~

#### 9) Animaux

~~L'existence dans la résidence, et particulièrement dans les locaux d'habitation, d'animaux (chiens, chats, oiseau,...) ne pourra être considérée que comme une simple tolérance. Le syndic pourra toujours en proscrire le maintien notamment si ces animaux portent préjudice à la propriété, à la tranquillité ou au repos des autres occupants de l'immeuble ou si leur maître n'en assume pas la garde vigilante.~~

#### 10) Usage des biens privés

~~Il est interdit de jeter dans les éviers, lavabos, baignoires, douches et cuvettes des toilettes, des matières grasses (huile, graisse de friture,...) qui provoquent l'obstruction de la tuyauterie. Il est également interdit de se débarrasser des serviettes hygiéniques et autres par la décharge des toilettes et, de manière générale, tout ce qui risque de ne pas se décomposer.~~

~~Il est instamment demandé à tous les occupants d'éviter de laver les terrasses à grande eau, ceci afin de ne pas souiller les balcons des étages inférieurs. Cette remarque est valable aussi lors de l'arrosage des bacs à fleurs éventuels.~~

~~Afin que le réseau de parlophonie ne subisse aucune interférence, chaque occupant doit veiller au bon raccrochement de son parlophone intérieur.~~

~~Concernant les assurances, les locataires doivent couvrir leur responsabilité locative, tant pour leur propre appartement que pour leur responsabilité envers le reste de la copropriété.~~

#### 11) Police de l'ensemble immobilier

~~Le syndic est investi de tout pouvoir de police nécessaire et aura donc le droit de prendre toute disposition utile dans les cas où le bon ordre, la bonne organisation, la propreté, l'aspect, la tranquillité et la réputation de l'ensemble immobilier seraient mis en péril par le fait de propriétaires ou occupants ainsi que de leur famille, leurs invités, gens de maison, clients, ouvriers, préposés et autres ayant cause.~~

~~Chaque occupant est responsable des troubles de jouissance et préjudices que subiraient les autres occupants ou même des voisins, par son fait ou celui des personnes ci dessus énumérées. Il doit donc imposer à tous ceux dont il est légalement responsable ou avec lesquels il est en rapport dans la résidence, le respect des prescriptions de l'acte de base et du règlement général de copropriété.~~

#### 12) Eau, gaz et électricité

~~En cas de défaillance des circuits de gaz, d'électricité (tableau en cave), de parlophonie ou de distribution d'eau, il est instantanément demandé de prévenir la gérance qui fera appel aux techniciens concernés.~~

~~Il est strictement interdit de « bidouiller » les tableaux électriques ou la parlophonie.~~

#### 13) Décompteurs d'eau

~~Les occupants payent chaque trimestre une estimation de leur consommation d'eau basée sur les relevés de chaque colonne ramenés aux quotités du bien occupé.~~

~~Le relevé annuel des index est effectué par la firme ISTA qui se charge en outre de vérifier le bon fonctionnement des décompteurs. A partir de ce relevé, les consommations réelles seront ajustées au cas par cas.~~

~~Les occupants ont l'obligation de permettre l'accès de leur décompteur à la firme ISTA ; tout déplacement supplémentaire sera facturé au(x) locataire(s) défaillant(s). Si, lors du second passage ISTA n'a toujours pas pu effectuer le relevé par la faute de l'occupant, il lui sera imposé une estimation de sa consommation.~~

#### 14) Hygiène

~~Les locataires sont responsables du bon entretien de leur appartement ou studio. Ils veilleront notamment à éviter tout ce qui pourrait favoriser l'apparition de vermines (cafards, blattes, mites,...).~~

~~Si malgré tout apparaît de la vermine, les locataires avertiront sans délai la gérance.~~

#### 15) Entretien des communs

~~Ce travail indispensable est effectué par la société MASSIN. Tous les occupants et visiteurs sont priés de respecter le travail des préposés et la propreté des lieux.~~

#### 16) Renseignements divers

~~Ce document destiné à tous les occupants de la résidence (propriétaires et locataires lors de la signature du bail) peut subir à tout moment des modifications.~~

~~Chacun sera prévenu dans les plus brefs délais et prié d'en prendre connaissance en renvoyant un récépissé de réception à signer et à remettre à un membre du Conseil de Gérance.~~

**Règlement d'ordre intérieur ADK**

Commenté [TC6]: Sous seing privé ?

**De la Résidence Mercure**

**Quai de l'Ourthe 43, 4020 Liège**

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

## **Préalable**

### **Sous-SECTION VI - DU CARACTÈRE IMPÉRATIF ARTICLE 3.100 DU CODE CIVIL**

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

### **DISPOSITIONS TRANSITOIRES**

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

## **Opposabilité**

### ***Article 3.93 §5 du Code civil***

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

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

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

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

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

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

## **A. Obligations légales**

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

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

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

### **ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES - MODE DE CONVOCATION FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES**

#### **a) Pouvoirs**

L'assemblée générale des copropriétaires dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'association des copropriétaires, à l'exception de ceux attribués en vertu de la loi et du présent règlement d'ordre intérieur au syndic ainsi qu'à chaque copropriétaire ou occupant. Sous cette réserve, l'assemblée générale des copropriétaires

est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit des intérêts communs. Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus pour décider souverainement des intérêts communs, en se conformant aux statuts de copropriété, au présent règlement d'ordre intérieur et aux lois en la matière.

### **b) Procurations - restrictions**

*Article 3.87 §7 du Code civil*

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

*La procuration désigne nommément le mandataire.*

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

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

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

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

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

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

### **c) Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire**



L'assemblée générale ordinaire se tient durant la ~~2<sup>ème</sup> quinzaine d'avril en dehors des vacances de Pâques~~ première/~~deuxième~~ quinzaine du mois de février, entre le 5 et le 20 septembre convoquée, à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

## **d) Convocations**

### **Article 3.87 §3 du Code civil – extrait :**

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

### **Article 3.87 §3 alinéa 3 du Code civil - extrait :**

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

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

### **Article 3.87 §3 du code civil dernier alinéas – extrait :**

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

Ce délai s'entend en jours « calendrier ».

### **Article 3.87 §3 - alinéa 2 du Code civil - extrait :**

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

## **e) Ordre du jour**

### **Article 3.87 §3 - alinéa 1 du Code civil - extrait :**

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

### **Article 3.87 §4 Code civil :**

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

## **f) Procès-verbal & montant des marchés**

### **– Procès-Verbal**

*Article 3.87 §10 du Code civil :*

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

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

*Article 3.87 §12 du Code civil :*

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

### **– Montant des marchés**

*Article 3.88 §1<sup>er</sup> 1<sup>o</sup> c) du Code civil :*

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



Le montant des marchés voté lors de l'assemblée du 3.2.2011 a été fixé à 5.000 €

*Article 3.89 §5 11<sup>o</sup> du Code civil :*

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

## **g) Délibération**

### **– Droit de vote**

*Article 3.87 §6 - 1<sup>er</sup> alinéa du Code civil - extrait :*

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

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

**Article 3.87 §9 du Code civil :**

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

**Article 3.87 §5 du Code civil – extrait :**

*L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.*

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

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

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

– **Quorum de présence - Deuxième assemblée**

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

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

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

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

## **h) Règles de majorité**

### **– Majorité absolu**

#### ***Article 3.87 §8 du Code civil :***

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

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

#### ***Article 3.88 §1<sup>er</sup> 1<sup>o</sup> b) du Code civil :***

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

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

#### ***Article 3.82 §2 - alinéa 2 du Code civil - extrait :***

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

#### ***Article 3.90 §3 du Code civil - extrait :***

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

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

### **– Majorités spéciales & Unanimité**

#### ***Article 3.88 §1<sup>er</sup> 1<sup>o</sup> & 2<sup>o</sup> du Code civil :***

*L'assemblée générale décide :*

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

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

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

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

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

*font défaut, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites au paragraphe 3.*

**Article 3.86 §3 du Code civil - extrait :**

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

**Article 3.88 §3 alinéa 2 du Code civil :**

*Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité qualifiée requise par la loi, décide de travaux, de la division ou la réunion de lots ou d'actes de disposition, elle peut statuer, à la même majorité qualifiée, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.*

– À l'unanimité des voix de tous les copropriétaires

**Article 3.87 §11 du Code civil :**

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

**Article 3.88 2° h) du Code civil – extrait :**

[...] La décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites au paragraphe 3.

**Article 3.88 §3 - 1<sup>er</sup> alinéa du Code civil - extrait :**

*Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, moyennant la production d'un rapport tel que prévu à l'article 3.85, §1<sup>er</sup>, alinéa 2.*

**Article 3.97- alinéa 3 du Code civil - extrait :**

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

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité de tous les copropriétaires.

**Article 3.88 §4 du Code civil :**

*Lorsque la loi exige l'unanimité de tous les copropriétaires et que celle-ci n'est pas atteinte à l'assemblée générale pour cause d'absence d'un ou plusieurs copropriétaires, une nouvelle assemblée générale sera réunie après un délai de trente jours au moins, lors de laquelle la décision en question pourra être prise à l'unanimité de tous les copropriétaires présents ou représentés.*

- **Exception prévue par la loi**

***Article 3.92 §5 du Code civil :***

*Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes.*

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

***Article 3.92 §6 du Code civil :***

*Dès qu'il a intenté l'une des actions visées aux paragraphes 4 et 5, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.*

## **i) Nomination, durée du mandat et pouvoirs du syndic**

- **Nomination**

***Article 3.89 §1<sup>er</sup> du Code civil - extrait :***

*Lorsqu'il n'est pas désigné par le règlement d'ordre intérieur, le syndic est nommé par la première assemblée générale, ou à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt.*

- **Contrat écrit**

***Article 3.89 §1<sup>er</sup> du Code civil - extrait :***

*Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires, et la rémunération y afférente, figurent dans un contrat écrit. Ce contrat comprend notamment la liste des prestations sous forfait et la liste des prestations complémentaires et leurs rémunérations. Toute prestation non mentionnée ne peut donner lieu à une rémunération sauf décision de l'assemblée générale.*

– **Durée du mandat**

**Article 3.89 §1er du Code civil - extrait :**

*S'il a été désigné dans le règlement d'ordre intérieur, son mandat expire de plein droit lors de la première assemblée générale.*

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

– **Engagement du syndic**

**Article 3.89 §1er du Code civil - extrait :**

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

– **Restriction - Révocation - Délégation - Syndic provisoire**

**Article 3.89 §9 du Code civil :**

*Au sein d'une même association de copropriétaires, un syndic ne peut-être en même temps ni membre du conseil de copropriété ni commissaire aux comptes.*

**Article 3.89 §7 du Code :**

*L'assemblée peut toujours révoquer le syndic.*

*Elle peut de même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées. Toutefois, seul le juge peut révoquer le syndic désigné par jugement.*

**Article 3.89 §8 du Code civil :**

*En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire.*

*Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.*

– **Publicité**

**Article 3.89 §2 du Code civil :**

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

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

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

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

**Article 3.89 §3 du Code civil :**

*Le ROI fixe la procédure d'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises.*

– **Responsabilité – Délégation**

**Article 3.89 §6 du Code civil :**

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

– **Pouvoirs**

**Article 3.89 §5 du Code civil :**

\* *Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement d'ordre intérieur, le syndic est chargé :*

- 1° *d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale ;*
- 2° *d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ;*
- 3° *d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires conformément à l'article 3.86, §3 ;*
- 4° *de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. Sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, à peine de nullité,*

*adressée au domicile ou, à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires ;*

- 5° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 3.94, §2, dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le Notaire ;*
- 6° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble ;*
- 7° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affection qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la copropriété ;*
- 8° de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ;*
- 9° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement d'ordre intérieur ou par l'assemblée générale ;*

*Pour avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé, les copropriétaires devront préalablement prendre rendez-vous avec le syndic, qui les recevra à son bureau durant les heures ouvrables.*

- 10° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon déterminée par le Roi ;*
- 11° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 3.88, §1<sup>er</sup>, 1°, c) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;*

- 12° *de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;*
- 13° *de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;*
- 14° *de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au Notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits dans les registres du bureau compétant de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale conformément à l'article 3.30, les noms, adresses, quotes-parts et références des lots des autres copropriétaires ;*
- 15° *de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi et la durée de l'exercice comptable qui va du 1.1 au 31.12 . Toute copropriété e moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings est au autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 3.86, §3, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires ;*
- 16° *de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets. Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour*

*de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir*

**\* Spécificités de la résidence**

- Le syndic est investi de tout pouvoir de police nécessaire et aura donc le droit de prendre toute disposition utile dans les cas où le bon ordre, la bonne organisation, la propreté, l'aspect, la tranquillité et la réputation de l'ensemble immobilier seraient mis en péril par le fait de propriétaires ou occupants ainsi que de leur famille, leurs invités, gens de maison, clients, ouvriers, préposés et autres ayant cause.

**- Article 27RGC**

- Le syndic est chargé de la surveillance générale de l'immeuble, de l'entretien et de l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes ainsi que de la gestion des fonds communs dont il est responsable et de la répartition des dépenses communes.

Il doit veiller spécialement au bon entretien des parties communes, au bon fonctionnement de l'ascenseur et des services communs.

- Il instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques.

- Il doit faire rapport à l'assemblée générale qui décide des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs. En cas d'urgence, il prend lui-même toutes mesures conservatoires.

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

- Il est chargé de la direction et de la surveillance du personnel engagé pour le service de l'immeuble, notamment la ou les femmes d'ouvrage.

***Article 3.93 §3 - alinéa 2 du Code civil :***

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

## **CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ & COMMISSAIRE OU COLLÈGE DE COMMISSAIRES AUX COMPTES**

### **1. Conseil de Copropriété**

#### **– Constitution**

##### ***Article 3.90 §1<sup>er</sup> du Code civil – extrait :***

*Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale.*

Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée générale peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers exerçant les missions du conseil de copropriété.

##### ***Article 3.90 §2 - extrait :***

*Dans les immeubles ou groupe d'immeubles de moins de 20 lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, l'assemblée générale peut décider de constituer un conseil de copropriété.*

#### **– Mission légale**

##### ***Article 3.90 §1<sup>er</sup> du Code civil - extrait :***

*Ce conseil, dont peuvent être membres les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 3.91.*

#### **– Nomination**

##### ***Article 3.90 §3 du Code civil - extrait :***

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

#### **– Durée du mandat**

##### ***Article 3.90 §3 du Code civil – extrait :***

*Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.*

- Exercice de sa mission

**Article 3.90 §4 du Code civil - extrait :**

*Pour exercer sa mission, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.*

- Autre mission – Délégation

**Article 3.90 §4 du Code civil - extrait :**

*Il peut recevoir toute autre mission ou délégation de compétences sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des deux tiers des voix sous réserve des compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes.*

*Une mission ou une délégation de compétences de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année.*

- Rapport annuel

**Article 3.90 §4 du Code civil - extrait :**

*Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.*

- Spécificités de la résidence

Le conseil de copropriété délibérera valablement si deux au moins de ses membres sont présents ; les décisions sont prises à la majorité simple des voix. En cas de partage, la voix du président est prépondérante.

## 2. Commissaire ou collège des commissaires

- Désignation

**Article 3.91 du Code civil :**

*L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par le règlement d'ordre intérieur.*

*Son mandat est renouvelable. Il est révocable ad nutum par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix exprimées par les copropriétaires présents ou représentés.*

– Candidature

À défaut de candidature de la part des copropriétaires, l'assemblée générale devra alors faire appel à un commissaire ou un collège de commissaires aux comptes professionnels, dont les honoraires seront à charge de la copropriété.

– Compétences – mission – rapport

Celui-ci aura pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale sur la vérification des comptes établis par le syndic, dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable. Son rapport écrit doit être adressé au moins 8 jours avant de la date prévue de l'assemblée en vue d'y être présenté.

Le syndic ne peut être commissaire aux comptes.

– Spécificités de la résidence

Il y a 2 commissaires aux comptes désignés tels que prévus à l'ancien article 28 de l'ancien RGC

L'année de gestion commencera le premier janvier pour finir le trente et un décembre.

Le syndic sera tenu de présenter son bilan aux commissaires aux comptes au plus tard le trente et un janvier de l'année qui suit sa clôture.

## **B. Dispositions particulières de l'immeuble**

Il s'agit des règles à respecter pour permettre une vie harmonieuse dans l'immeuble, qui n'est autre que la retranscription du règlement d'ordre intérieur existant avant l'entrée en vigueur de la loi du 18/06/2018, complété des éventuelles décisions prises par l'assemblée générale.

Chaque occupant d'un immeuble aspire, en principe, à y vivre paisiblement et en bon voisinage, la coutume veut que cette cohabitation et cette jouissance se fassent suivant la notion juridique de personne prudente et raisonnable (anciennement « bon père de famille »).

La vie en communauté exige également de chacun, le respect de certaines règles dont vous trouverez ci-dessous la nomenclature.

En cas de contradiction entre le RO.I. repris initialement aux statuts et le R.O.I. propre à la copropriété, les dispositions figurant à ce dernier primeront.

## **C. Protection des données à caractère personnel**

Les données personnelles confiées par les propriétaires, titulaires de droits réels, locataires et/ou plus généralement par tout occupant de l'immeuble à l'ACP, le sont dans le strict respect des principes du Règlement général sur la protection des données.

Leur usage est uniquement destiné au bon fonctionnement de l'ACP et elles ne seront, en aucun cas, vendues et/ou transmises à des personnes et/ou des organismes à des fins totalement étrangères à la bonne tenue et à la gestion de l'immeuble. Elles ne pourront d'avantage être utilisées par un des titulaires des données à des fins privées à l'égard d'un autre titulaire.

Les données sont conservées par l'ACP et chaque membre s'astreint à un strict devoir de confidentialité (hors obligations légales ou contractuelles).

Chaque titulaire des données personnelles dispose du droit d'effacement, de rectification ou encore d'opposition dans la mesure où l'exercice de ces droits ne soit pas contradictoire avec une obligation légale.

Toute demande et/ou sollicitation quant aux données personnelles peut être adressée au Président de la dernière assemblée de l'ACP agissant en qualité de responsable du traitement des données à caractère personnel.