

2014/80

ACTE DE BASE MODIFICATIF

Association des Copropriétaires
De la Résidence « MIMOSA »
à 4000 Liège, rue de l'Etuve, 16/18
BCE 0888.197.425

L'AN DEUX MILLE QUATORZE
Le vingt-deux avril

Devant Nous, Maître **Catherine GERARD**, Notaire associé de la Société civile ayant adopté la forme d'une Société Privée à Responsabilité Limitée « FRANSOLET & GERARD – Notaires associés », ayant son siège social à Vaux-sous-Chèvremont, rue de la Station 21.

A COMPARU

L'Association des Copropriétaires de la Résidence « MIMOSA », ayant son siège social à 4000 Liège, rue de l'Etuve, 16/18, inscrite auprès de la Banque Carrefour des Entreprise sous le numéro d'entreprise 0888.197.425.

Ici représentée par son Syndic, savoir :

La société anonyme « **GroupADK SA** », en abrégé « ADK » ayant son siège social à 4020 Liège, rue des Fories, 2, inscrite au Registre des Personnes Morales de Liège, numéro d'entreprise 417.254.111, constituée aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques WAUTHIER, Notaire à Liège, le 16 mai 1977, dont un extrait a été publié aux Annexes au Moniteur belge, le 7 juin suivant sous le numéro 1939-12, dont les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et pour la dernière fois, aux termes d'un procès-verbal dressé par Maître Philippe LABE, notaire à Liège, le 5 août 2010 dont un extrait a été publié aux Annexes au Moniteur belge, le 30 août suivant, sous le numéro 10127770.

Nommée à cette fonction aux termes d'une décision de l'assemblée générale des copropriétaires en date du 4 décembre 2008 – point 6 b).

Ici représentée par Mademoiselle **HENRY Gaëlle Marise Philippe**, née à Liège, le 27 mars 1989, numéro national 89.03.27-314.87, domiciliée à 4000 Liège, rue Hulos, 73 boite 0021 en vertu d'une procuration authentique reçue par Maître Philippe LABE, notaire à Liège, le 17 décembre 2013, dont une expédition demeurera ci-annexée.

Conformément à la loi, l'identité du comparant a été vérifiée sur base des pièces d'état civil et du registre national, lequel marque expressément son accord sur la mention de son numéro national au présent acte.

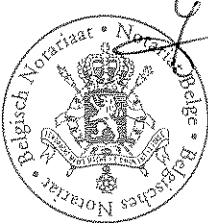
Ci-après dénommé invariablement « le comparant ».

EXPOSE PREALABLE

Lequel comparant, qualitate qua, nous a déclaré que :

1. L'acte de base de la Résidence a été dressé aux termes d'un acte reçu par Maître Adolphe DETIENNE, notaire à Liège, le 2 mai 1963, transcrit.

2. Par suite de cet acte, le bien ci-après décrit a été placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée.



Description de l'immeuble

VILLE DE LIEGE, 1^{ère} division, anciennement Liège,

Un immeuble à propriétés privatives multiples situé rue de l'Etuve, 16/18, cadastré section A numéro 878R pour une contenance d'un are quinze centiares.

Origine de propriété

Initialement, le bien appartenait à la SOCIETE LIEGEOISE DE CONSTRUCTION, SOLICO, ayant son siège social à Liège, Boulevard d'Avroy, 19 pour l'avoir acquis sous plus grande contenance de l'association sans but lucratif SAINT MARTIN, alors dénommée PRO MARIA, aux termes d'un acte reçu par Maître Joseph NIHOUL, Notaire à Liège, le 14 mai 1962, transcrit.

Aux termes de l'acte prévanté reçu par Maître Adolphe DETIENNE, notaire à Liège, le 2 mai 1963, transcrit, la société SOLICO a divisé l'immeuble en parties privatives, à savoir :

- Un magasin situé au rez-de-chaussée ;
- Trois appartements type A (côté gauche face à l'immeuble) et trois appartement type B (côté droit face à l'immeuble), situés aux étages un à trois de l'immeuble ;
- Un appartement type C (côté gauche face à l'immeuble) et un appartement type D (côté droit face à l'immeuble), situés au quatrième étage de l'immeuble.

et parties communes divisées dix mille / dix millièmes.

3. Aux termes d'un procès-verbal en date du 14 décembre 2011, l'Association des Copropriétaires a décidé de mettre les statuts de l'immeuble décrit ci-avant en conformité avec la loi du 2 juin 2010 ayant pour objet de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion.

Aux termes d'un procès-verbal en date du 12 décembre 2013 dont une copie demeurera ci-annexée, l'Assemblée générale a décidé :

- De modifier le chapitre IV de l'acte de base afin de mettre les dispositions relatives aux majorités requises pour la modification du Règlement Général de Copropriété en conformité avec la nouvelle loi ;
- D'abroger purement et simplement l'annexe à l'acte de base, étant le Règlement Général de Copropriété, et d'adopter un nouveau texte actualisé, étant précisé que les modifications adoptées portent principalement sur l'adaptation du texte à la nouvelle loi et qu'aucune modification n'est apportée à la répartition des charges, à la destination de l'immeuble ou à la répartition des quotes-parts de copropriété ;
- De donner tous pouvoirs à son Syndic, la société anonyme « Groupe ADK » pour comparaître à l'acte authentique et la représenter.

4. Cet exposé fait, le comparant, qualitate que, a requis le Notaire GERARD, soussigné :

- de modifier le chapitre IV de l'acte de base ainsi qu'il suit :

« La Société comparante a, en conséquence et en vue d'opérations juridiques ultérieures, établi ainsi qu'il suit, tant pour elle que pour les futurs propriétaires des appartements dont se composera l'immeuble, l'acte de base contenant la division de la propriété et le Règlement Général de Copropriété de la Résidence, lequel restera ci-annexé.

Ce Règlement Général comporte :

I. Le Règlement de Copropriété qui règle la division de la propriété, l'administration, l'entretien, la conservation et éventuellement la reconstruction de tout partie de l'immeuble.

Ses dispositions et les servitudes qui peuvent en découler sont imposées à tous les copropriétaires, tant présents que futurs, et ne sont susceptibles de modifications que par décision de l'Assemblée générale statuant conformément aux règles de majorité fixées par la loi.

Ce statut sera opposable à tous par sa transcription à la Conservation des Hypothèques.

2. Le Règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie commune.

Ce Règlement d'ordre intérieur n'est pas de statut réel mais sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront, par la suite, titulaire d'un droit de propriété ou de jouissance sur une partie de l'immeuble.

Il est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine.»

- de remplacer purement et simplement le texte du règlement général de copropriété par le texte suivant :

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

1^{ère} partie : REGLEMENT DE COPROPRIETE

GENERALITES

deuxième feuille
Les dispositions du présent règlement de copropriété sont arrêtées en exécution de l'article IV de l'acte de base de la Résidence « MIMOSA ».

Elles règlent tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation et l'entretien, éventuellement la reconstruction de l'immeuble et la destination des locaux.

Elles sont de statut réel et seront opposables aux tiers par la transcription du présent acte.

Elles ne pourront être modifiées par l'Assemblée générale que conformément aux règles de majorité fixées par la loi.

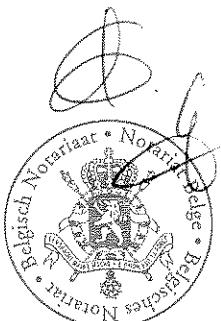
L'Association des copropriétaires acquerra la personnalité juridique dans les conditions prévues par la loi.

Elle portera la dénomination : Association des copropriétaires de la Résidence « MIMOSA ». Elle aura son siège à 4000 Liège, rue de l'Etuve, 16/18.

Elle pourra être dissoute dans les conditions prévues par la loi.

CHAPITRE I – STATUT DE LA RESIDENCE

COPROPRIETE INDIVISE ET PROPRIETE PRIVATIVE



Article 1.- La Résidence sise à 4000 Liège, rue de l'Etuve 16/18, édifiée sur les terrains cadastrés Section A numéros 878I et 878 K (actuellement 0878R) pour une contenance de 157 m², comporte :

- un niveau en sous-sol,
- un rez-de-chaussée comprenant un local commercial,
- trois étages comportant deux appartements résidentiels,
- un quatrième étage comportant deux appartements résidentiels.

Article 2.- La Résidence comporte des parties privatives dont chaque propriétaire aura la propriété exclusive et des parties communes dont la propriété appartiendra indivisément à tous les copropriétaires, chacun pour une fraction.

Les parties privatives sont dénommées, magasin du rez-de-chaussée, appartements résidentiels des étages.

Article 3.- Tous les copropriétaires de la Résidence se cèdent mutuellement et réciproquement le droit d'accession immobilière pour donner à la division de l'immeuble sa base légale.

Ce droit vise tout ce qui ne se rapporte pas, pour chacun des copropriétaires, à l'appartement dont il se réserve l'entièvre et exclusive propriété et aux quotités afférentes à ces biens dans les parties communes à l'ensemble de la Résidence.

Cette renonciation entraîne, par voie de conséquence, la division de la Résidence en parties communes et en parties privatives.

Article 4.- Seront parties communes à l'ensemble de l'immeuble :

1) Les ouvrages exécutés sur le terrain, tels que : les fondations, l'ossature du bâtiment, les gros murs de façades, de pignons et de refend, les toitures, le porche d'accès, les rampes d'accès aux groupes des garages des immeubles de la rue de l'Université, 37 et 39, visés à l'acte de base auquel est annexé le présent règlement, le hall d'entrée, les accès aux cages d'escaliers et d'ascenseur, lesdites cages, les parlophones et sonneries, les ornements extérieurs des façades, les canalisations principales d'eau, d'électricité et de gaz, les gaines de ces canalisations, les décharges des eaux pluviales et ménagères, les chutes des W.C., les gaines de cheminées, les gaines à ordures, le local vide-poubelles, les cages d'aération, et tous les locaux d'usage général, l'antenne collective de radio et de télévision avec les amplificateurs et celles de descente, s'il en est placé.

2) les locaux des compteurs.

3) Les locaux du chauffage central avec leurs installations, l'ascenseur, sa machinerie et sa cage.

En général, toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif des copropriétaires seront communes, l'énumération ci-dessus étant énonciative et non limitative.

Article 5.- Les parties communes à l'ensemble de l'immeuble en ce compris les terrains lui servant d'assise, divisées en dix mille / dix millièmes, sont réparties comme visé ci-après, entre le magasin du rez-de-chaussée et les appartements résidentiels des étages.

Ces proportions dans les divers biens sont indiquées principalement en vue de la répartition des charges communes à l'ensemble de la Résidence.

RAPPEL DE STIPULATIONS DE L'ACTE DE BASE.-

L'Acte de Base auquel est annexé le présent règlement de copropriété, stipule ce qui suit :

a/- La Société Anonyme SOLICO, comparante, rappelle que l'immeuble à édifier est grevé d'une servitude réelle et perpétuelle d'accès par porche ou rampe d'accès aux groupes de garages édifiés par la Société comparante en sous-sol de la Résidence LA GAROUPE, sise à Liège, 37, rue de l'Université, lui appartenant et en sous-sol de l'immeuble voisin sis rue de l'Université, n°39 appartenant à Monsieur Jean-Joseph DEMARCHE, Directeur de Société demeurant à LIEGE.

Cette servitude, constituée par l'acte de base de la RESIDENCE LA GAROUPE, dressé par le Notaire soussigné et Maître WATELET, notaire à LIEGE, le 12 juillet 1962, transcrit au premier bureau des Hypothèques à LIEGE, le vingt du même mois, volume 1222, numéro 6, s'exerce par porche et rampe d'accès établis au rez-de-chaussée et au sous-sol de la présente Résidence, telle d'ailleurs que ces accès et rampes figurent au plan du sous-sol et du rez-de-chaussée annexés aux présentes.

b/- Le terrain d'une contenance de 41 mètres carrés 70 décimètres carrés, délimité par la liseré rouge au plan, s'étendant entre le rez-de-chaussée de la présente Résidence et le fond de l'immeuble sis rue de l'Université, numéro 39 à LIEGE, propriété de Monsieur Jean-Joseph DEMARCHE, précité, ne fait pas partie de la présente RESIDENCE et reste propriété de la Société comparante.

c/- SERVITUDE PASSIVE: A titre de servitude grevant la présente RESIDENCE, constituée par les présentes au profit de l'immeuble susvisé de la rue de l'Université, numéro 39 à LIEGE, il est stipulé que le dégagement servant d'accès à la présente RESIDENCE, pourra également être utilisé pour donner accès au fonds dominant dont il sera séparé par une porte à l'endroit figurant au plan.

d/- SERVITUDES ACTIVES :

1) A titre de servitude grevant le terrain de 41 mètres carrés 70 décimètres carrés tiré des immeubles de la rue de l'Etuve n°16 et 18 qui servent d'assise à la présente RESIDENCE et dont la Société comparante se réserve la propriété, il est stipulé que les gaines du vide-poubelles et des diverses canalisations de la RESIDENCE seront établies ou traverseront le dit terrain, aux endroits indiqués au plan.

2) A titre de servitude réelle et perpétuelle grevant le dit terrain de 41 mètres carrés 70 décimètres carrés, propriété de la Société comparante au profit de la présente RESIDENCE, il est stipulé :

- que les constructions du sous-sol de la présente RESIDENCE s'étendent sous l'assiette du dit terrain
- que les murs pignons et de soutènement de la RESIDENCE s'étendent de part et d'autre de ce terrain
- que les constructions des étages de la RESIDENCE surplomberont ou s'étendent au-dessus du dit terrain sur tout ou partie de sa surface.

e/- REUNION D'APPARTEMENTS : Pour autant qu'ils appartiennent à un même propriétaire, les appartements constitutifs d'un étage peuvent être réunis et être traités en un appartement unique.

La réunion d'un appartement avec l'appartement correspondant de l'étage supérieur ou de l'étage inférieur peut également être effectuée, de manière à former un appartement type DUPLEX.

Il en est de même de la réunion du magasin du rez-de-chaussée avec l'appartement du premier étage.

Ces réunions se feront sur avis favorable de l'Architecte et du Constructeur, suivant les directives de l'Architecte, pour autant que l'état des constructions le permette, et aux frais exclusifs du propriétaire intéressé.

f/- STIPULATIONS SPECIALES : (on omet)

Article 6.- TABLEAU DES QUOTITES afférentes à chaque propriété privative dans les parties et choses communes à l'ensemble de la Résidence.

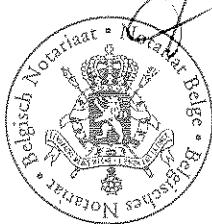
Le magasin du rez-de-chaussée :

688/10.000

Chacun des 3 appartements type A des étages un à trois :

1.180/10.000èmes, ensemble

3.540/10.000



*troisième
feuillet*

Chacun des 3 appartements type B des étages un à trois :	
1.148/10.000èmes, ensemble	3.444/10.000
Appartements C du quatrième étage :	1.180/10.000
Appartements D du quatrième étage :	1.148/10.000
 TOTAL : DIX MILLE / DIX MILLIEMES :	10.000/10.000

Article 7. - Le partage des choses communes de quelque nature qu'elles soient, ne pourra jamais être demandé.

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

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

Article 8. - Chaque propriété privative comprend les parties constitutives de l'appartement à l'exclusion des parties communes et notamment :

Les planchers, parquets et revêtements, les portes, toutes les canalisations intérieures avec leurs compteurs, les installations sanitaires, d'éclairage et de chauffage, leur appareillage et leurs conduites, les placards, armoires, penderies, les plafonnages des plafonds avec leur décoration, les cloisons intérieures, les portes intérieures, les parties vitrées des fenêtres intérieures et des chambres, les portes d'entrée et, en résumé, tout ce qui forme l'intérieur des appartements et est à l'usage exclusif de leurs propriétaires et occupants.

Article 9. - La cave destinée à chacun des appartements est propriété privée. L'aliénation ou l'échange des caves entre copropriétaires est permis sans qu'il en résulte un changement dans les quotités afférentes à l'appartement affecté par ces alienations ou échanges, dans les parties communes à l'ensemble de l'immeuble.

OBSERVATIONS. - L'affectation de plusieurs caves à un appartement ou l'absence d'affectation de cave à un appartement ne modifie en rien la quotité en copropriété de l'appartement privé de caves ou doté de plusieurs caves.

Article 10. - Les toits de l'immeuble avec les installations de l'ascenseur et local du vase d'expansion sont choses communes.

Article 11. - Chacun des copropriétaires a le droit de jouir et de disposer de sa propriété privative dans les limites fixées par le présent contrat, à condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble.

Il peut modifier comme bon lui semble, la distribution intérieure de ses locaux, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvenients qui en seraient la conséquence pour les parties communes ou les propriétés privatives des autres propriétaires, le tout sous réserve de l'accord de l'Architecte de l'immeuble (ou de celui désigné par l'Assemblé générale statuant à la majorité absolue des voix), d'après ses plans et sous ses directives.

Il est interdit aux propriétaires de faire, même à l'intérieur de leur propriété privative, aucune modification aux choses communes, sauf à se conformer à l'article 12 ci-après.

Article 12.- Les travaux de modifications aux choses communes de l'immeuble ne pourront être exécutés qu'avec l'approbation de l'Assemblée générale des propriétaires statuant à la majorité des trois/quarts des voix et sous la surveillance de l'Architecte de l'immeuble (ou de celui désigné par l'Assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix).

Le coût des travaux et les honoraires de l'Architecte seront à la charge des propriétaires qui font exécuter leurs travaux.

Article 13.- Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées, ne pourra être modifié que par décision de l'Assemblée générale statuant conformément à la loi.

Il en sera ainsi notamment des halls et entrées, du porche, des portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, des garde-corps, des balcons et balconnets, des terrasses et de toutes les parties visibles de la rue de l'Etuve et cela même en ce qui concerne la peinture.

Article 14.- Les propriétaires d'appartements pourront établir des postes privés de T.S.F. ou de télévision dans les limites fixées par l'article 11 ci-dessus.

Dans le cas où l'installation entraînerait des modifications aux choses communes, les formalités prévues à l'article 12 seront observées.

En vue de permettre la réception la meilleure des programmes de radio et de télévision, il est expressément stipulé que tous les appareils d'usage commun et les appareils ménagers utilisant le courant électrique devront être munis d'un dispositif de déparasitage effectif.

Article 15.- Chaque propriétaire de quotité privative pourra pratiquer des ouvertures dans les murs à la condition de respecter les gaines et de ne pas compromettre la solidité de l'édifice, le tout de l'accord de l'Architecte de l'immeuble (ou de celui désigné par l'Assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix) et de la Société constructrice et sous les directives de l'Architecte.

Article 16.- Si des propriétaires négligent d'effectuer les travaux nécessaires à leurs propriétés et exposent par leur inaction les autres propriétés, le Syndic aura tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du propriétaire en défaut, aux réparations urgentes dans ses locaux privés sous les directives et la surveillance de l'Architecte de l'immeuble (ou de celui désigné par l'Assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix).

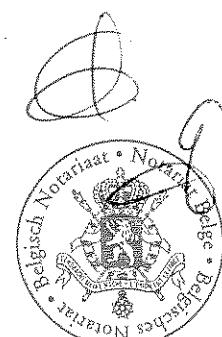
Article 17.- La Résidence MIMOSA ne dispose pas d'une conciergerie.

Le gérant prendra les mesures nécessaires pour assurer le nettoyage et l'entretien courant des accès, entrées, cages d'escaliers et d'ascenseurs, paliers et dégagements et, en général, de toutes les parties communes.

Les charges en découlant sont considérées comme charges communes de l'immeuble et supportées par tous les copropriétaires au prorata de leurs droits dans la copropriété.

L'entretien et l'éclairage des accès et rampes d'accès aux groupes des garages des immeubles de la rue de l'Université 37 et 39, visés au chapitre III de l'acte de base de la présente Résidence, incombent aux propriétaires et usagers de ces groupes de garages.

CHAPITRE II.- ADMINISTRATION DE LA RESIDENCE.



*quatrième
feuillet*

Section I - Généralités.

Article 18. -

L'administration, au sens le plus large, de l'immeuble appartient à l'Assemblée générale de tous les copropriétaires.

L'administration courante est dévolue à un Syndic, désigné par l'Assemblée générale des copropriétaires.

L'Assemblée générale a en outre la faculté de constituer un Conseil de copropriété, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le Syndic de ses missions.

En outre, chaque année, l'Assemblée générale désigne un Commissaire aux comptes, chargé d'examiner les comptes présentés par le Syndic.

Les statuts et pouvoirs de ces organes sont plus amplement déterminés ci-après.

Section II - Assemblée générale.

Article 19. - Composition – Pouvoirs.

L'Assemblée générale est composée de tous les propriétaires de lots privés de la Résidence en ce compris les propriétaires indivis, les nus propriétaires et usufruitiers d'un même lot.

L'Assemblée générale a les pouvoirs les plus étendus pour faire ou ratifier les actes qui intéressent la copropriété.

Article 20. - Assemblée générale statutaire et Assemblée générale extraordinaire.

A) L'Assemblée générale statutaire se tient chaque année dans l'agglomération liégeoise dans la première quinzaine du mois de décembre, aux lieu, jour et heure fixés par le Syndic dans les convocations.

L'Assemblée générale statutaire a notamment pour objet de délibérer sur la nomination du Syndic, les comptes de gérance, le rapport du Syndic, l'approbation des comptes et la décharge du Syndic, les prévisions budgétaires, la fixation du fonds de réserve et son alimentation, les réparations ou améliorations et les conflits entre les copropriétaires et la copropriété.

B) En dehors de l'Assemblée générale statutaire, des Assemblées générales extraordinaires sont convoquées à la diligence du Syndic, aussi souvent qu'il est nécessaire et chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété ; elles doivent l'être en tout cas lorsque la convocation est demandée par un ou plusieurs copropriétaires possédant 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.

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.

Article 21. - Convocations.

Les Assemblées générales ci-dessus prévues ne seront valablement constituées que si tous les copropriétaires intéressés sont dûment convoqués et informés de l'ordre du jour conformément aux dispositions légales.

Sauf le cas où tous les copropriétaires sont réunis volontairement, les convocations sont faites 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.

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.

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

La convocation indique le lieu, 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. Elle indique également les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

L'ordre du jour indique spécialement les décisions à prendre qui requièrent une majorité supérieure à la majorité absolue.

Les points à l'ordre du jour ne peuvent viser que ce qui concerne la copropriété. Tout ce qui concerne les propriétés privatives doit faire l'objet de discussions directes entre le propriétaire, l'Architecte de l'immeuble (ou de celui désigné par l'Assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix) et la Société constructeur.

Le Syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites d'un ou de plusieurs copropriétaire(s) ou du Conseil de copropriété s'il en existe un, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période fixée dans le présent règlement de copropriété au cours de laquelle l'Assemblée générale ordinaire doit avoir lieu. Si, compte tenu de la date de réception de la demande par la Syndic, ces points ne pouvaient être inscrits à l'ordre du jour de cette Assemblée, ils le seront à l'ordre du jour de l'Assemblée générale suivante.

Les frais administratifs afférents à la convocation à l'Assemblée générale sont à charge de l'Association des copropriétaires.

Article 22. - Représentation - Accès à l'Assemblée.

Les copropriétaires assistent aux Assemblées personnellement ou par 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 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.

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'Assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à

cinquième
feuillet



la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'Association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au Syndic l'identité de leur mandataire.

En cas de discussion entre un copropriétaire et son mandataire au sujet de la portée du mandat, le droit de vote litigieux restera suspendu au regard des autres copropriétaires, jusqu'à décision définitive.

Tout copropriétaire pourra se faire assister lors des Assemblées générales par un technicien, expert ou conseil de son choix.

Si le Syndic n'est pas copropriétaire, il assistera à l'Assemblée générale avec voix consultative.

La composition de l'Assemblée est établie par la liste des présences, signée par les copropriétaires ou leurs mandataires au début de la séance et à laquelle sont annexées les procurations.

La vérification des titres de propriété des lots privatifs incombe au bureau et au Syndic.

Article 23. - Bureau - Procès-verbaux.

L'Assemblée statutaire élit dans son sein en début de séance un Président ; elle désigne également un secrétaire qui peut être choisi en dehors d'elle.

A défaut d'accord, la présidence de l'Assemblée est dévolue au copropriétaire qui possède le plus grand nombre de dix/millièmes dans les parties communes. En cas d'égalité, au plus âgé d'entre eux.

Les délibérations de l'Assemblée ne peuvent porter que sur les objets de l'ordre du jour, toutes discussions sur d'autres objets n'ayant pas force obligatoire, sauf si tous les copropriétaires sont présents et y consentent.

Les décisions de l'Assemblée, régulièrement prises, lient les propriétaires, y compris les absents et ceux qui seraient opposés aux décisions, le tout dans les conditions et sous les réserves ou exceptions prévues par la loi.

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 abstenu. A 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.

Le Syndic consigne les décisions des Assemblées dans un registre déposé au siège de l'Association des copropriétaires, dans les trente jours suivant l'Assemblée générale, et transmet celles-ci, dans le même délai, aux copropriétaires.

Tout propriétaire et toute personne intéressée pourront consulter sans frais ce registre, ainsi que toutes archives de gestion mais sans déplacement et après en avoir fait la demande motivée au Syndic.

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 est situé. Le Syndic veille à ce que cette traduction soit mise à disposition dans un délai raisonnable. Les frais de cette traduction sont à charge de l'Association des copropriétaires.

Article 24. - Quorum de présences.

Hormis les cas où la loi ou les présents statuts requièrent l'unanimité des voix, 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.

Article 25. - Vote.

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

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

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 et les votes blancs ou nuls ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise. Toutefois, lorsque l'unanimité des voix de tous les copropriétaires est requise, elle ne doit pas s'entendre seulement de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'Assemblée générale mais de l'unanimité de tous les copropriétaires, les absents et les défaillants étant considérés comme opposés à la proposition.

Nicole Me feuillet
Aucune personne mandatée par l'Association des copropriétaires ou employée par elle ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

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 26. - Majorités qualifiées requises par l'article 577-7 du Code civil.

§1^{er}. L'assemblée générale décide :

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

- de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes;
- de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;
- 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.

A 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°;

e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

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

2° à la majorité des quatre/cinquièmes des voix :

a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété;

b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci;

c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle;

d) de toute acquisition des biens immobiliers destinés à devenir communs;

e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.

f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4;

g) sans préjudice de l'article 577-3, alinéa 4, 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.

§ 2. 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.

§ 3. 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.

Section III - Syndic.

Article 27. - Nomination.

La gérance de l'immeuble est confiée par l'Assemblée générale à un Syndic nommé à la majorité absolue des voix parmi les copropriétaires ou en dehors de ceux-ci pour un terme de trois années maximum, renouvelable.

Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité.

L'Assemblée générale, aura toujours le droit de révoquer le Syndic, notamment en cas d'absence, de défaillance ou de carence de celui-ci, et de désigner la personne qui le remplacera, provisoirement ou définitivement.

Elle peut même, si elle le juge opportun, adjoindre au Syndic, un Syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

Le Syndic peut démissionner, moyennant préavis de trois mois donné à l'Assemblée générale par lettre recommandée.

Lorsque le mandat du Syndic prend fin de quelle que manière que ce soit, celui-ci devra, dans un délai de trente jours, transmettre l'ensemble du dossier de gestion de la Résidence à son successeur ou, à défaut, au président de la dernière Assemblée générale.

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

Les dispositions régissant les relations entre le Syndic et l'Association des copropriétaires font l'objet d'un contrat écrit. Si le Syndic est rémunéré, le montant de ses appointements est fixé par l'Assemblée générale et fait partie des charges communes générales, dans les proportions à fixer par l'Assemblée.

Article 28. – Mission.

Le Syndic est chargés des missions qui lui sont conférées par la loi et particulièrement par l'article 577-8 §4 du Code civil, ainsi que par l'acte de base, le Règlement de copropriété et le Règlement d'ordre intérieur.

De manière générale, le Syndic a pour mission de tenir les comptes généraux et spéciaux relatifs à la copropriété et en outre, en concours et sur les instructions de l'Assemblée générale ou du Conseil de copropriété, d'assurer la surveillance, l'entretien et la bonne marche des services communs et la jouissance paisible et ordonnée des parties et choses communes, par tous les propriétaires et occupants.

Il a notamment dans ses attributions, sans que cette énumération soit limitative :

- 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; 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;
- 4) de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. Sous réserve de dispositions contraires, 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 577-11, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui en 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

*septième
feuille*



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 ;

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 de copropriété ou par l'assemblée générale ;

10) de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi ;

11) 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 ;

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 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 ;

15) de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, 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 ;

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 sur ces budgets ;

17) la surveillance générale de l'immeuble et tous pouvoirs de police de celui-ci ;

18) l'exécution des réparations à effectuer aux choses communes ainsi que l'entretien et le bon fonctionnement du chauffage central. Il fera mensuellement le relevé des indications des divers compteurs qui ne dépendent pas d'administrations productrices de fluides divers;

19) l'exécution de tous travaux d'entretien ou autres nécessaires au bon fonctionnement des installations ou parties communes (et notamment à l'ascenseur, au chauffage central, toitures, égouts, canalisations, etc...) dans les conditions prévues au présent Règlement de copropriété; à cet effet, il souscrira tout contrat d'entretien et commandera tous les ouvriers et travailleurs dont le concours sera nécessaire;

20) le respect des prescriptions édictées tant par l'acte de base que par le Règlement de copropriété et le Règlement d'ordre intérieur ;

21) l'engagement, la surveillance et le licenciement du personnel préposé à l'entretien des parties communes de même que l'engagement et le licenciement des gardes de nuit et la surveillance de leur travail ;

22) l'instruction des contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques; il fait rapport à l'Assemblée générale qui décide des mesures à prendre pour la défense des intérêts communs en cas d'urgence, ces mesures seront prises soit par le Syndic, soit par le Conseil de copropriété s'il en est, à charge d'en rendre compte le plus tôt possible à l'Assemblée ;

23) dans les cas où le Syndic viendrait à constater des manquements graves de la part des locataires de biens privatifs, aux dispositions du Règlement général de copropriété ou relèverait des attitudes de nature à troubler l'occupation paisible de la Résidence ou à nuire aux occupants, le droit d'en aviser lui-même, par lettre recommandée, le propriétaire, en lui enjoignant de prendre toutes mesures urgentes que la situation comporte en lui notifiant qu'en cas d'inaction de sa part, le Syndic aura le droit de se substituer à lui et de prendre toutes mesures qu'il estimera utiles à la tranquillité et à la bonne réputation de la Résidence, après en avoir référé au Conseil de copropriété s'il en est ;

24) en cas de vente d'un lot privé, la transmission des renseignements visés à l'article 577-11 du Code Civil, dans les délais prévus.

meilleur
feuillet

Article 29. - Mandat du Syndic.

Par le seul fait de leur acquisition d'un bien dans la Résidence, les copropriétaires, y engageant leurs ayants-droits ou ayants-cause à tous titres, déléguent tous pouvoirs au Syndic qui les représente pour exécuter leurs décisions, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble en général et en justice.

Dans cette limite, le Syndic représente donc, vis-à-vis de quiconque, l'universalité des copropriétaires de l'immeuble et ce, comme mandataire unique; il engage donc valablement tous les copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble même les absents et ceux qui se sont opposés à une décision de l'Assemblée générale régulièrement prise.

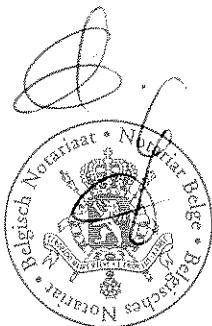
Le Syndic représente la copropriété à tout acte authentique (et notamment aux actes portant radiation d'inscriptions hypothécaires) et en justice, tant en demandant qu'en défendant; le tout sans préjudice à l'action individuelle compétant à chacun des copropriétaires.

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.

Article 30. - Service et entretien.

En cas de recours à un service de nettoyage, de gardiennage ou de Conciergerie, le contrat sera conclu par le Syndic, après approbation par le Conseil de copropriété ou par l'Assemblée générale.

L'organisation de leur travail ainsi que le versement de leur salaire est de la compétence du Syndic qui devra veiller spécialement au bon déroulement de leurs activités et à la succession éventuelle de leurs prestations notamment en cas de congé ou d'absence.



Le Conseil de copropriété ou l'Assemblée générale peuvent à tout moment donner ordre au Syndic ou, à son défaut, à toute personne désignée à cet effet, de congédier le personnel chargé de l'entretien, du gardiennage ou de la Conciergerie de l'immeuble.

Section IV – Conseil de copropriété.

Article 31 – Composition – Missions

L'Assemblée générale a en outre la faculté de nommer à la majorité des trois/quarts des voix, un Conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le Syndic de ses missions. Elle en déterminera la composition, les attributions et les pouvoirs.

A cet effet, le Conseil de copropriété pourra 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.

Le Syndic assistera aux réunions du Conseil de copropriété avec voix consultative.

Il existe une incompatibilité entre la fonction de Syndic et la qualité de membre du Conseil de 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.

Section V - Commissaire aux comptes.

Article 32. - Nomination – Pouvoirs

Chaque année, l'Assemblée générale nomme, parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux, un Commissaire aux comptes, chargé d'examiner les comptes présentés par le Syndic.

Il dispose des pouvoirs les plus étendus à cet effet, sans pouvoir exiger le déplacement des pièces comptables.

L'Assemblée générale décide si et dans quelle mesure il est rémunéré.

CHAPITRE III - CHARGES

Section I – Charges communes.

Article 33. - Principes.

Les charges communes sont, d'une manière générale, les charges nées des besoins communs, de même que les charges d'entretien et de réparations communes ainsi que les frais d'entretien des choses communes.

Sont rangées, les énumérations qui suivent n'étant qu'énonciatives et non limitatives, dans les charges communes à l'ensemble de l'immeuble, compte tenu cependant des dispositions particulières ci-après :

1) les dépenses et frais d'entretien, de réparation et de renouvellement éventuel des choses et parties communes à l'ensemble de l'immeuble ;

2) les frais d'administration et de Syndic, les frais d'assurance de l'immeuble, les charges de nettoyage et d'entretien courant ;

3) les charges de chauffage et les dépenses de fonctionnement, d'entretien et de réparation des installations de chauffage ;

4) les charges d'éclairage et d'entretien des escaliers, cage d'escaliers, paliers d'accès et dégagements y compris les halls d'accès, les dépenses de fonctionnement, d'entretien, de réparations et d'assurance de l'ascenseur (cfr remarque ci-après concernant le magasin du rez-de-chaussée - article 35);

5) les consommations d'eau pour les parties communes ;

6) les frais de peinture et le recrépissage des façades.

Les charges communes se répartissent en principe, et sauf exception prévues aux présents statuts, entre les copropriétaires proportionnellement aux nombre de dix/millièmes que chacun possède dans la copropriété.

Toutefois :

- dans le cas où un copropriétaire ou occupant augmenterait de son fait ou son utilisation les charges communes ou imposerait des mesures de sécurité ou d'assurances particulières, l'Assemblée générale aura le droit de déterminer en dernier ressort mais sans préjudice aux recours prévus par la loi et après avoir entendu l'intéressé, sa quote-part d'intervention supplémentaire dans lesdites charges ou certaines d'entre elles.

- l'entretien des parties communes à l'usage exclusif d'un (ou de plusieurs) lot(s) privé(s) est à la charge exclusive du (des) propriétaire(s) de ce(s) lot(s).

Article 34. - Charges communes particulières.

Frais de chauffage

Sont notamment considérés comme charges communes particulières, les frais de chauffage, étant entendu par ces termes uniquement les frais d'achat de combustible (mazout).

Les achats de combustible sont faits par le Syndic ainsi que les paiements en résultant.

Le Syndic répartira le montant de ces achats comme suit :

A.) Quarante pour cent (40%) au prorata de la superficie, terrasses non comprises dans chaque appartement, suivant indication de l'Architecte. Ces quarante pour cent se justifiant comme suit :

- vingt pour cent (20%) en déperdition de calories, déperdition tenant compte du rendement des bruleurs de la chaudière et des calories perdues dans la cheminée ;

- vingt pour cent (20%) affectés au chauffage des parties communes, Conciergerie, hall d'entrée, cage d'escaliers et colonnes communes montantes et descendantes traversant les parties privatives.

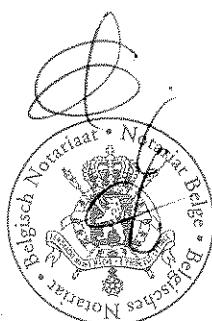
b.) Soixante pour cent (60%) au prorata des indications relevées au compteur de chaleur.

La consommation en fluide électrique alimentant les appareils divers de la chaufferie (brûleurs et circulateurs) est enregistrée par le compte commun de force motrice qui enregistre également la consommation des moteurs d'ascenseur.

La dépense d'électricité relative au chauffage est donc commune et répartie au prorata des quotités attribuées dans la copropriété à chaque appartement (magasin du rez-de-chaussée et appartements d'étages).

La même répartition est établie pour la consommation d'eau servant à l'alimentation des chaudières et au remplissage de l'installation entière.

*Meurthe
feuillet*



Pendant la période de chauffage et notamment pendant les périodes d'hiver et de froid, les occupants devront veiller à maintenir dans les locaux une température normale et maintenir en conséquence suffisamment de radiateurs ouverts.

Les copropriétaires ont l'obligation de placer des humidificateurs sur les radiateurs de leur appartement pour maintenir une humidité ambiante et éviter ainsi le travail excessif des parquets et menuiseries dû à l'assèchement de l'air.

II.- Charges d'impôts

A moins que les impôts relatifs à l'immeuble ne soient établis directement par les pouvoirs administratifs sur chaque propriété privative, ces impôts seront inclus dans les charges communes et répartis proportionnellement à la part de chaque copropriétaire dans le bien commun comme fixé à l'article 6.

III.- Responsabilité civile et autres charges

La responsabilité du fait de l'immeuble (article 1386 du Code civil) et de façon générale toutes les charges de l'immeuble seront supportées, compte tenu des dispositions des articles 33 à 36 du présent Règlement en ce qui concerne les charges, par tous les copropriétaires proportionnellement à leur part dans le bien commun, pour autant évidemment qu'il s'agisse de choses communes et sans préjudice au recours que les copropriétaires pourraient exercer contre celui dont la responsabilité personnelle est engagée, tiers ou copropriétaire. Les polices d'assurance seront d'ailleurs contractées ainsi qu'il est dit aux articles 44 à 53.

Article 35. - Cas particuliers du magasin du rez-de-chaussée.

Le propriétaire du magasin n'intervient pas dans les charges d'éclairage et d'entretien des escaliers, cage d'escaliers, palier d'accès et dégagements, y compris le hall d'accès, les dépenses de fonctionnement, d'entretien et de réparations et d'assurance de l'ascenseur.

Section II – Charges individuelles.

Article 36. – Principe.

En principe, les consommations individuelles d'eau, de gaz et d'électricité, de calories pour le chauffage central, s'il est placé des décompteurs de calories, d'énergies quelconques et autres, sont payés par le propriétaire.

Des branchements avec compteur seront établis dans chaque propriété privative pour les consommations de chaque fluide et les paiements des consommations indiquées par ces compteurs se feront directement par les divers propriétaires aux administrations productrices de fluide.

Lorsque l'établissement de compteurs individuels ne peut être réalisé, la dépense correspondante entre dans les charges communes ou dans les charges du chauffage central.

Lorsqu'une administration productrice de fluide exige l'établissement d'un compteur général de passage pour tout l'immeuble, la dépense totale est déterminée par l'indication de ce compteur général réglée par les soins du Syndic et répartie par ce dernier entre les copropriétaires sur la base des compteurs individuels des propriétés privatives.

Section III – Règlement des charges communes

Article 37. - Relevés de comptes.

Le Syndic tient la comptabilité suivant un plan et au moyen de documents approuvés par l'Assemblée générale.

Il placera, sous le contrôle et les directives éventuelles du Conseil de copropriété ou, à défaut, de l'Assemblée générale, les fonds de l'Association des copropriétaires 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.

Article 38. - Fonds de roulement.

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.

Article 39. - Fonds de réserve

On entend par « fonds de réserve », la somme des apportes 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.

Article 40. - Paiement des relevés

Des provisions seront à verser par chaque propriétaire suivant ses droits dans les parties communes, sur invitation et suivant indication du Syndic.

Chaque propriétaire soldera le compte des dépenses lui présentés, même si ce compte était apparemment inexact, la rectification pouvant se faire immédiatement après la vérification.

A défaut par un copropriétaire de régler son dû dans la quinzaine de l'envoi du compte, celui-ci sera majoré au profit du fonds commun, d'une pénalité de un et demi pour cent par quinzaine de retard, sans préjudice à l'exigibilité du principal, chaque quinzaine commencée étant comptée et due en entier.

En outre, après une lettre recommandée restée infructueuse durant quinze jours, le Syndic pourra bloquer les vannes et interrupteurs de distribution d'eau, de gaz, d'électricité et de calories, du défaillant. Il scellera ces vannes de son sceau et, si le propriétaire défaillant s'avisa de briser l'un ou l'autre de ces sceaux, il sera passible d'une amende de vingt-quatre euros septante-neuf cents (24,79 €) par scellé brisé, à verser au fonds commun sans préjudice aux poursuites judiciaires.

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

Section IV - Recettes communes.

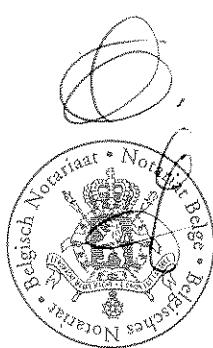
Article 41. -

Dans le cas où des recettes communes seraient effectuées pour compte de la copropriété, elles seraient acquises aux copropriétaires en proportion de leurs droits dans la copropriété.

Le Syndic a mandat pour encaisser les recettes communes; il peut en donner bonne et valable quittance.

CHAPITRE IV - REPARATIONS

Article 42. - Catégories.



dixième
feuille

Les réparations et travaux aux parties communes sont repartis en deux catégories

1) Les réparations urgentes

Pour les réparations présentant un caractère d'absolue urgence, telles que celles nécessitées par les inondations, les crevaisons de conduites d'eau et de gaz, les courts-circuits, les canalisations d'électricité, les tuyauteries extérieures et gouttières, les dégâts de l'ascenseur, etc..., le Syndic aura pleins pouvoirs pour les faire exécuter sans en demander l'autorisation à l'Assemblée générale.

2) Les travaux ou réparations non-urgents :

Ces réparations et travaux sont décidés par l'Assemblée générale, conformément aux règles de majorité fixées par la loi.

Ils seront exécutés sous la surveillance du Syndic.

Article 43. - Obligation des propriétaires ou occupants.

D'une manière générale, chaque propriétaire ou occupant d'un bien privé aura l'obligation de laisser effectuer aux parties communes, notamment celles qui traversent les biens privés ou accessibles par ceux-ci, tous travaux d'entretien, de réparation, de remplacement ou de nettoyage, sans pouvoir réclamer d'indemnité de ce chef. Sauf cas d'urgence, l'occupant sera prévenu vingt-quatre heures d'avance.

Aucun copropriétaire ne pourra d'ailleurs empêcher les canalisations communes ou celles qui sont destinées à desservir les autres propriétés privatives, qu'elles soient horizontales ou verticales, de passer par sa propriété, ni empêcher la surveillance de ces canalisations et leur réparation, quitte à exiger réparation des dégâts éventuels.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, ces accès ne pourront cependant être exigés pour les appartements, du 1^{er} juillet au 1^{er} octobre.

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

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

**CHAPITRE V - RESPONSABILITE - ASSURANCE - DESTRUCTION
DE L'IMMEUBLE VETUSTE**

Article 44. - De la responsabilité en général.

L'immeuble devra toujours être assuré régulièrement à une compagnie agréée par l'assemblée générale et pour les montants agréés par celle-ci. L'assemblée générale sera tenue de respecter les premiers contrats souscrits pour le compte commun dès le commencement des travaux par la SOCIETE LIEGEOISE DE CONSTRUCTION SOLICO, constructeur.

Article 45.-

L'assurance, tant des choses privatives, à l'exclusion des meubles, que des choses communes, sera faite à la même compagnie, par tous les copropriétaires et par les soins du Syndic contre l'incendie, la foudre, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours éventuel des voisins et la perte de loyers, le tout pour les sommes à déterminer par l'Assemblée générale.

Le Syndic devra faire, quant à l'assurance de la Résidence, toutes les diligences nécessaires ; il acquittera les primes comme charges communes remboursables dans la proportion de la part de chacun dans la copropriété.

Les copropriétaires seront tenus de prêter le concours qui leur serait demandé pour la conclusion des assurances, et de signer les actes nécessaires.

Chacun des copropriétaires aura droit à son exemplaire des polices.

Article 46. - Surprime.

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

Article 47. - Perception des indemnités.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le Syndic en présence de deux copropriétaires à charge d'en effectuer le dépôt en banque ou ailleurs, dans les conditions déterminées par l'Assemblée générale, mais en tout cas en compte rubriqué.

Article 48. - De l'utilisation des indemnités.

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit :

A) Si le sinistre est partiel, le Syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés ;

- 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 proportionnellement à leur part dans la copropriété, sauf leur recours contre celui d'entre eux qui profitera de la reconstruction.

- Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leur part dans la copropriété.

B) Si le sinistre est total, l'indemnité sera employée à la reconstruction de l'immeuble, à moins qu'une Assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement dans les conditions de présences et de majorité prévues par la loi.

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 parts de chacun dans la copropriété et sera exigible dans les trois mois de l'Assemblée qui aura déterminé ce supplément, les intérêts au taux légal courront de plein droit à défaut de versement, dans ledit délai.

Toutefois, au cas où l'Assemblée déciderait la reconstruction de l'immeuble, les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction seront tenus, si les autres copropriétaires leur en font la demande dans le mois de la décision de l'Assemblée, de céder à ceux-ci, ou si tous ne désirent pas l'acquérir, à ceux des propriétaires qui en feraient la demande, tous leurs droits dans l'immeuble mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera fixé par deux experts nommés sur simple ordonnance, par le Président du Tribunal de la situation de l'immeuble, à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjointre un troisième expert pour les départager. En cas de désaccord sur le choix d'un tiers-arbitre, il sera commis de la même façon.

Le prix de cession sera payé à concurrence d'un tiers au comptant et le surplus, par tiers, d'année en année, avec intérêts au taux légal, payable en même temps que chaque fraction du capital.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin et les choses communes seront partagées ou licitées. L'indemnité d'assurance ainsi que le produit de la



Onzième
feuillet

licitation éventuelle seront alors partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs parts dans la copropriété.

Article 49. - Assurance du mobilier - locataires.

Chaque propriétaire et/ou occupant fera assurer personnellement et à ses frais son mobilier contre l'incendie, les explosions du gaz, la foudre et l'électricité.

Il sera en outre tenu de s'assurer personnellement contre les risques locatifs et les troubles de voisinage.

Il devra justifier de cette assurance et du paiement régulier des primes à toutes demandes du Syndic.

Article 50. - Assurance complémentaire.

a) Si des embellissements ont été effectués par les propriétaires à leur propriété privative, il leur appartient de les assurer à leurs frais. Ils pourront néanmoins les assurer sur la police générale mais à charge d'en supporter les surprimes et sans que les autres copropriétaires aient à intervenir dans le financement des frais de reconstruction éventuelle.

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

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

Article 51. - Assurance ascenseur.

Une assurance devra être contractée et régulièrement maintenue en vigueur par les soins du Syndic contre les accidents pouvant provenir de l'utilisation de l'ascenseur, que la victime soit l'un des occupants de l'immeuble ou qu'elle soit un tiers étranger à l'immeuble. Cette assurance couvrira également tous les dégâts matériels à résulter de cette utilisation.

Les charges de cette assurance, dont le montant sera fixé par l'Assemblée générale, incomberont aux copropriétaires des appartements des étages.

Les primes seront payées par le Syndic et supportées dans la proportion des quotes-parts de chacun des propriétaires de ces appartements dans les charges prévues à l'article 33, 4) et à l'article 35 des présents statuts.

Article 52. - Assurance du personnel.

Une assurance devra également être contractée et régulièrement maintenue en vigueur par les soins du Syndic contre les accidents de travail pouvant survenir à tout le personnel employé dans l'immeuble pour le compte commun des propriétaires.

Le montant de cette assurance et sa durée sera fixé par l'Assemblée générale. Les primes seront payées par le Syndic comme charges communes.

Article 53. - Assurance responsabilité civile du fait du bâtiment.

Une assurance sera également contractée et régulièrement maintenue en vigueur par les soins du Syndic contre tout accident pouvant survenir dans les parties communes à un visiteur ou fournisseur quelconque.

Elle sera contractée par tous les copropriétaires et fera partie des charges communes.

Il sera également contracté une police d'assurance pour couvrir la responsabilité civile des copropriétaires envers les tiers (article 13982 et suivants du Code civil), chacun des

copropriétaires étant considéré comme tiers vis-à-vis des autres copropriétaires à raison des accidents corporels ou matériels causés par le fait de l'immeuble.

Le montant de ces assurances et leur durée seront fixés par l'Assemblée générale.
Les primes seront payées par le Syndic comme charges communes.

CHAPITRE VI – DESTINATION DES LOTS PRIVATIFS

Article 54. - Destination des bureaux et appartements des étages.

A l'exception du magasin du rez-de-chaussée dont la destination est clavant spécifiée, la partie résidentielle de l'immeuble est destinée à service de résidence privée, ce terme étant employé par opposition à « usage de bureaux » ou « locaux commerciaux » ou « ateliers » lesquels comportent un mouvement public dans l'immeuble, ce que sa destination même cherche à éviter

Il ne pourra jamais être toléré dans l'immeuble :

1° Aucun établissement insalubre, dangereux, incommoder ou immoral ;

2° Aucun établissement industriel de quelque nature que ce soit ;

3° Aucun dépôt de marchandises sauf dans la mesure nécessaire à l'exploitation du commerce dans le magasin du rez-de-chaussée ;

4° Aucun établissement qui, par le bruit, l'odeur ou les émanations pourrait nuire aux voisins ou aux copropriétaires ;

5° Aucun moteur à l'intérieur des appartements et des locaux autres que ceux destinés à l'usage ménager ou à l'exercice du commerce exploité dans le magasin du rez-de-chaussée ; lesquels moteurs devront être munis obligatoirement d'un dispositif antiparasite ;

6° Aucune pension de famille, aucune location professionnelle de meublés ;

7° Aucune réunion publique ; aucun débit de boissons ;

8° Aucun bureau de perception ou d'imposition, aucun consulat ;

9° Aucun institut de culture physique, de gymnastique ;

10° Aucun professorat de chant, d'instrument de musique ou de danse,

11° Aucun salon de coiffure, institut de beauté, de massage ou similaire sauf au rez-de-chaussée où peuvent être installés soit un salon de coiffure, soit un institut de beauté ;

Ces exemples sont donnés à titre indicatif mais non limitatif.

L'exercice de professions libérales est autorisé pour autant que cet exercice ne nécessite que l'occupation d'un personnel réduit et pour autant que les locaux utilisés à cet effet ne soient pas accessibles au public.

CHAPITRE VII - MUTATION DE BIENS PRIVES

Article 55. - Liste des copropriétaires - Frais

Le Syndic tient à jour la liste de tous les propriétaires. Ceux-ci seront tenus de signaler immédiatement au Syndic leur changement d'adresse.

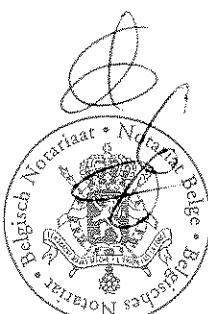
Article 56. - Frais

Les frais de transmission des informations requises du Syndic en cas de transmission d'un lot privé sont à charge du copropriétaire cédant. L'Assemblée générale est autorisée à fixer une indemnité forfaitaire à ce sujet.

Article 57. - Fonds de roulement et fonds de réserve

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

1°) le copropriétaire sortant est créancier de l'Association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant



obje 21/11/2014
feuillet

laquelle il n'a pas joui effectivement des parties communes; le décompte est établi par le Syndic;

2°) sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association, sans préjudice à tous comptes dont les parties pourraient convenir entre elles au moment de la vente.

A l'égard de l'Association des copropriétaires, la date de la transmission sera celle à laquelle la convention aura acquis date certaine.

CHAPITRE VIII - RE COURS

Article 58. - Intervention de l'Assemblée générale.

En cas de conflit entre plusieurs propriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le Syndic, au sujet de l'interprétation ou de l'application de l'acte de base ou du règlement et de la copropriété ou du règlement d'ordre intérieur, la question sera soumise à l'Assemblée générale.

Au cas où le différend ne serait pas aplani par l'Assemblée générale, il sera soumis, à la requête de la partie la plus diligente, aux Tribunaux de Liège.

Article 59. - Recours en justice.

a) Par l'association des copropriétaires

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

Nonobstant l'article 577-5, § 3, 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 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.

b) Par un copropriétaire

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.

Si 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.

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

Par dérogation à l'article 577-2 § 7 du Code civil :

- le copropriétaire dont la demande, à l'issue d'une procédure judiciaire, l'opposant à l'association des copropriétaires, est déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute

participation à la dépense commune aux honoraires et dépens, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Si la prétention est déclarée partiellement fondée, le copropriétaire est dispensé de toute participation aux honoraires et dépens, mis à charge de l'association des copropriétaires en application de l'article 1017 alinéa 4 du Code judiciaire.

- 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 charge de l'association des copropriétaires.

Ces dérogations ne seront cependant applicables que lorsque les décisions judiciaires seront coulées en force de chose jugée.

c) Par un occupant

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 peut 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 de son droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Cette action doit être intentée dans les trois mois de la communication de la décision telle que cette communication doit lui être faite en vertu de l'article 577-10, § 4 du Code civil.

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

Article 60.- Loi applicable.

Il est rappelé que la Résidence sera régie par les dispositions des articles 577-3 à 577-14 du Code civil.

Toute disposition du présent acte qui serait en opposition avec les dispositions du Code civil concernant la copropriété et spécialement lesdits articles 577-3 à 577-14 sera, de plein droit, nulle et de nul effet.

Article 61. - Election de domicile.

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

A défaut de faire cette élection, celle-ci sera de plein droit réputée élue au siège de la Résidence.

*
* *

2^{ième} partie : REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

CHAPITRE I - GENERALITES

RAPPEL

Les dispositions du présent règlement d'ordre intérieur sont arrêtées en exécution de l'article IV de l'acte de base de la Résidence « MIMOSA ».



Ce règlement d'ordre intérieur n'est pas de statut réel mais sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront par la suite, titulaire d'un droit de propriété ou de jouissance sur une partie de l'immeuble.

Article 1.

Le présent règlement d'ordre intérieur, qui n'est pas de statut réel, est obligatoire pour les copropriétaires, leurs ayants-droit et ayants-cause et tous les usagers de l'immeuble.

Il ne pourra être modifié que par l'Assemblée générale des copropriétaires de la Résidence. Les décisions seront valablement prises à la majorité des trois/quarts des voix.

Les modifications ne sont pas soumises à transcription mais devront figurer à leurs dates dans les procès-verbaux des Assemblées générales et être en outre insérées dans un livre spécial « LIVRE DE GERANCE » tenu par le Syndic et qui contiendra, d'un même contexte, le statut de l'immeuble, le règlement d'ordre intérieur et les modifications y apportées.

En cas d'aliénation d'un bien privé, le cédant devra attirer l'attention du cessionnaire, d'une manière toute particulière, sur lesdits procès-verbaux et l'inviter à en prendre connaissance, car le nouvel intéressé, par le seul fait d'être propriétaire ou ayant droit d'une partie quelconque de l'immeuble, sera subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent et il sera tenu de s'y conformer ainsi que ses représentants et ayants droit.

Le Règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

CHAPITRE II – ENTRETIEN

Article 2.

Les travaux de peinture aux façades, tant derrière que devant, y compris les châssis, garde-corps et persiennes, devront être faits aux époques fixées, suivant un plan établi par l'Assemblée générale et sous les directives du Syndic.

Le Syndic surveille l'emploi et l'entretien des balcons et terrasses, prend toutes mesures et décide de tous travaux à cet effet.

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

Article 3.

Les propriétaires d'appartement devront faire ramoner cheminées, poêles, fourneaux dépendant des locaux qu'ils occupent, toutes les fois qu'il sera nécessaire et en tous cas au moins une fois l'an, pour ceux dont ils font usage. Ils devront en justifier au Syndic.

CHAPITRE III – ASPECT

Article 4.

Les copropriétaires ne pourront mettre aux fenêtres, sur les balcons ou terrasses de la façade principale, dans les escaliers, vestibules et passages, ni enseignes ou réclames, garde-manger, linge et autres objets, à l'exclusion toutefois des enseignes ayant pour objet la vente ou la location de leurs appartements.

Il sera permis d'apposer sur la porte particulière de l'appartement, une plaque indiquant le nom et la profession de l'occupant.

A la porte d'entrée et dans le hall d'accès, il ne peut être placé de plaque professionnelle, sauf autorisation de l'Assemblée générale et aux conditions qu'elle déterminera.

Dans l'entrée, chacun disposera d'une boîte aux lettres sur laquelle pourra figurer le nom et la profession de son titulaire, et l'étage où se trouve l'appartement qu'il habite.

Le propriétaire du magasin du rez-de-chaussée pourra apposer à l'intérieur de ses locaux, des enseignes lumineuses ou non.

Ces enseignes devront posséder un caractère d'esthétique tel qu'elles ne puissent nuire à l'aspect général extérieur de l'immeuble et la gérance les approuvera au préalable, d'accord avec l'Architecte de l'immeuble (ou de celui désigné par l'Assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix).

Il est interdit de sécher des linge soit aux fenêtres, soit aux terrasses et de laisser couler ou rejaillir de l'eau sur les étages inférieurs.

Les rideaux, consisteront en voile de tulle d'un modèle unique, déterminé par les copropriétaires, modèle qui devra être strictement respecté.

CHAPITRE IV – ORDRE INTERIEUR

Article 5.

Les propriétaires d'appartements ne pourront scier, fendre et casser du bois dans les parties communes et sur les balcons et terrasses.

Article 6.

Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les dégagements, les escaliers, paliers et couloirs devront être maintenus libres en tout temps.

Il ne pourra en conséquence jamais y être accroché ni déposé quoi que ce soit.

Article 7.

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

Il ne pourra être fait ni lavage, ni étendage de linge sur les balcons et terrasses extérieures.

Article 8.

Il est strictement interdit d'utiliser dans l'immeuble les tuyaux à gaz en caoutchouc flexible, les raccords à gaz devront être en tuyaux rigides.

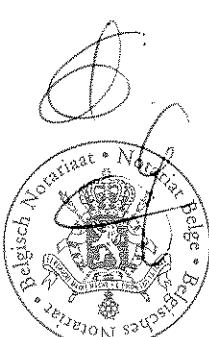
Article 9.

Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou ayants-droit, ne pourront avoir d'autres animaux que des chiens, chats et des oiseaux domestiqués. Les dégâts ou dégradations que pourraient causer ces animaux seront à charge exclusive de leurs propriétaires, étant entendu au surplus que le Syndic a tous pouvoirs pour prendre, de sa seule autorité, les mesures nécessaires dans le cas où ces animaux troubleraient la tranquillité de l'immeuble et le repos de ses habitants.

Article 10.

L'usage exagéré d'instruments sonores sera réprimé. L'usage de ces instruments est limité entre dix heures du matin et dix heures et demie du soir.

CHAPITRE V - BONNE TENUE DE L'IMMEUBLE



Quatorzième
feuillet

Article 11.

Les appartements d'habitation doivent être uniquement réservés à la Résidence privée, sous réserve des dispositions de l'article 54 relatives au magasin du rez-de-chaussée et à l'exercice des professions libérales.

Les appartements quels qu'ils soient ne pourront être occupés que par des personnes de bonne vie et mœurs qui doivent veiller à ne rien faire qui puisse nuire à la bonne tenue ou qui soit contraire à la morale.

Les copropriétaires, leurs locataires ou autres ayants-droit devront veiller à ce que la moralité et la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublées par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service et de leurs locataires ou visiteurs, le cas échéant.

Article 12.

Les baux consentis par les propriétaires d'appartements d'habitation devront contenir une clause spéciale portant que l'appartement loué devra être affecté uniquement à la résidence privée dans le cadre de l'article 54 du présent règlement et que tout acte du preneur qui serait en opposition avec ce caractère d'occupation, entraînerait de plein droit, sans préjudice à tous dommages et intérêts, la déchéance du bénéfice du bail aux torts du titulaire et l'expulsion immédiate de celui-ci sans qu'il soit besoin d'autres notes qu'une signification par lettre recommandée.

Tous pouvoirs sont ici donnés au Syndic pour mettre le cas échéant, cette clause à exécution.

La clause dont s'agit stipule en outre qu'elle vise non seulement tout acte qui serait contraire à l'usage de l'appartement proprement dit, mais également tout acte qui serait contraire à la morale ou la bonne tenue et que tout conflit relatif à son exécution ou à son interprétation, sera tranché en dernier ressort par un arbitre nommé par le Bâtonnier de l'Ordre des Avocats, à son défaut, le Notaire détenteur de la minute à laquelle le présent règlement sera annexé, désignera l'arbitre.

Les propriétaires doivent imposer à leurs locataires, l'obligation d'assurer les risques locatifs et leur responsabilité à l'égard des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.

Ils devront remettre au Syndic une copie des baux relatifs à leur propriété et imposer à leurs locataires les obligations résultant pour tout occupant, du Règlement de copropriété et des décisions prises valablement par l'Assemblée des copropriétaires.

Par les présentes, mandat est donné au Syndic de porter à la connaissance des locataires, les modifications au présent Règlement, ainsi que les consignes et les décisions de l'Assemblée générale susceptibles de les intéresser.

En cas d'inobservation du présent règlement d'ordre intérieur par un locataire ou cessionnaire de bail, le propriétaire, après second avertissement donné par le Syndic, sera tenu de demander la résiliation du bail.

Article 13.

L'usage des appareils de chauffage et autres appareils communs et l'emploi des ascenseurs, seront réglementés par l'Assemblée générale des copropriétaires.

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

*

* *

CERTIFICAT D'IDENTITE

Le Notaire soussigné certifie, au vu des pièces d'état civil requises par la loi, l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance des comparants personne-physique ainsi que les dénomination, date de constitution et siège social des comparants personne-morale, telle qu'énoncés ci-dessus.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

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

FRAIS

Les frais, droits et honoraires à résulter des présentes seront pris en charge comme

de droit.

PROJET D'ACTE

Le comparant déclare avoir reçu le projet d'acte au moins cinq jours avant la signature des présentes.

LECTURE DES PRESENTES

Une lecture commentée des présentes a été faite conformément à la loi, à savoir partiellement, sous réserve des dispositions visées pour une lecture intégrale.

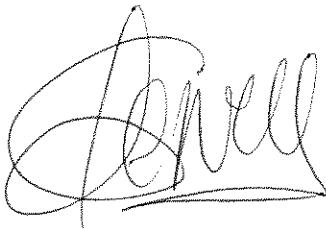
DROITS D'ECRITURE (Code des droits et taxes divers)

Le droit s'élève à cinquante euros (50 euros).

DONT ACTE.

Fait et passé à Vaux-sous-Chèvremont, en l'étude du Notaire GERARD, date que dessus.

Lecture faite, intégrale et commentée, la comparante représentée comme dit est, a signé avec nous, Notaire.

Enregistré à Liège I le 30 AVR 2014

Vol. 201 Fol 45 Case 13

aux droits de 50,00 €

Transcrit au 1er Bureau de Liège
le 28/04/14 - 03211





**Association des copropriétaires de la résidence
MIMOSA, rue de l'Etuve 16 à 4000 LIEGE 1**

Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 12 décembre

Madame, Monsieur,

Nous avons le plaisir de vous faire parvenir ci-après, le compte rendu de l'Assemblée Générale Ordinaire des propriétaires de la résidence précitée qui s'est tenue dans les locaux de réunion de la société syndic, rue des Fories, 2 à 4020 LIEGE, le jeudi 12 décembre 2013 à 17h 30.

Sont présents ou valablement représentés : 5 propriétaires sur 8.

soit : 5.836 quotités sur un total de 10.000.

Le double quorum étant atteint, l'assemblée peut délibérer sur tous les points portés à l'ordre du jour.

Aucun participant à l'assemblée ne détient plus de 3 procurations ou s'il en détient plus de 3, le total de celles-ci et des quotités dont il dispose lui-même reste inférieur à 10% des quotités de l'immeuble.

Nul n'a pris part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de quotités supérieur à la somme des quotités dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

1. Constitution du bureau : président et secrétaire

La séance est ouverte par Monsieur AMABILI assurant la présidence de l'Assemblée Générale. Le secrétariat est assuré par le syndic.

2. Comptabilité de la résidence

a) Examen et approbation des comptes clôturés au 30/09/2013

Les comptes ont été vérifiés par Monsieur AMABILI.

Le budget a été fixé à 13.500,00 € et les dépenses réelles se sont chiffrées, quant à elles, à 15.203,70 €.

Les principaux constats sont les suivants :

- Exceptionnellement, l'année dernière, le contrat d'entretien « ascenseurs » était de 6 mois.

Celui-ci est revenu à la normale à 12 mois pour un montant de 980,50 €.

- Augmentation de la consommation de mazout qui passe de 6.500 litres à 9.500 litres.

Le prix moyen au litre est également en légère augmentation (0,858 € le litre contre 0,8019 € le litre en 2012). De ce fait, le poste passe de 5.212,35 € à 8.152,75 €.

- A la clôture, le fonds de réserve « résidence » dispose d'un montant de 2.865,00 € (solde travaux ascenseur).

A l'unanimité, les copropriétaires approuvent les comptes et déchargent le syndic pour le travail effectué.

b) Fixation des budgets des dépenses 2013/2014 :

- Charges courantes :

Il est proposé de fixer le budget « propriétaires » à 15.000,00 €.

A l'unanimité, les copropriétaires acceptent cette proposition.

- Fonds de réserve :

Il est proposé d'alimenter le fonds de réserve à concurrence de 3.500,00 € par an.

A l'unanimité, les copropriétaires acceptent la proposition.

3. Elections et/ou réélections statutaires

a) Conseil de Copropriété :

A l'unanimité, les copropriétaires ont élu Monsieur AMABILI comme président du Conseil de Copropriété.

b) Commissaire aux comptes :

A l'unanimité, les copropriétaires ont élu Monsieur AMABILI comme commissaire aux comptes

c) Syndic :

A l'unanimité, les copropriétaires ont réélu le groupe ADK pour une période de 3 ans aux mêmes conditions d'indexation.

4. Examen et entérinement de la mise en conformité des statuts de la résidence :

- **Modification du chapitre IV de l'acte de base afin de mettre les dispositions relatives aux majorités requises pour la modification du règlement général de copropriété en conformité avec la nouvelle loi**

A l'unanimité, les copropriétaires acceptent la modification du chapitre IV de l'acte de base relative aux majorités requises pour la modification du règlement de copropriété.

- **Abrogation pure et simple de l'annexe à l'acte de base, étant le Règlement Général de Copropriété, et adoption d'un nouveau d'un nouveau texte actualisé. Il est précisé que les modifications proposées portent principalement sur l'adaptation du texte à la nouvelle loi et qu'aucune modification n'est apportée à la répartition des charges, à la destination de l'immeuble ou à la répartition des quotes-parts de copropriété :**

A l'unanimité, les copropriétaires abrogent purement et simplement l'annexe à l'acte de base et adoptent le texte actualisé.

- **Pouvoirs au Syndic pour comparaître à l'acte authentique et représenter l'Association des copropriétaires.**

A l'unanimité, les copropriétaires donnent pouvoirs au syndic pour comparaître à l'acte authentique et représenter l'association des copropriétaires.

5. Annulation assurance protection juridique à la mauvaise sinistralité

Depuis quelques années, la copropriété dispose d'une assurance protection juridique qui sert actuellement à couvrir les frais d'avocat suite au non-paiement de certains copropriétaires qui sont en arriéré de charges.

La sinistralité générale de cette assurance protection juridique souscrite par ADK est catastrophique.

La compagnie a dès lors décidé de résilier cette assurance au 31/12/2013.

Désormais, lorsqu'un copropriétaire ne payera pas ses charges, le syndic sera contraint d'utiliser le service d'un avocat pour défendre les intérêts de la résidence, à charge des copropriétaires.

6. Demande d'un propriétaire de placer en cave un adoucisseur privatif

A l'unanimité, les copropriétaires autorisent les copropriétaires qui le veulent à placer éventuellement un adoucisseur dans la cave commune.

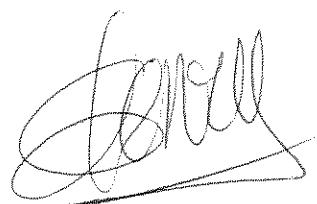
7. Divers

L'article 60 stipule que les propriétaires peuvent utiliser leur cheminée pour placer un poêle, fourneaux, etc. Ils doivent cependant entretenir le conduit de cheminée.

Les copropriétaires devront au préalable voir si le conduit est encore conforme.

Tous les points prévus à l'ordre du jour sont épuisés et le président lève la séance à 18h15.

Reproduction du procès-verbal dressé manuscritement en séance et signé par les copropriétaires et le syndic.



Enregistré à Liège I
Le 30 AVR. 2014
Volume 40 folio 54 case 22
aux droits de 100€

L'AN DEUX MIL TREIZE
 Le dix sept décembre
 Par devant Nous, Maître Philippe LABE, Notaire à la résidence de
 Liège.

A COMPARU

La société anonyme "**GROUPE ADK SA**", en abrégé "ADK", ayant son siège social à 4020 Liège, rue des Fories, 2, inscrite à la Banque carrefour des entreprises sous le numéro 0417.254.111.

Société constituée par acte du notaire Jacques Wauthier, à Liège, en date du seize mai mil neuf cent septante sept, publié aux Annexes du Moniteur Belge, du sept juin suivant sous le numéro 1939-12.

Société dont les statuts ont été modifiés pour les dernières fois aux termes d'actes reçus par le notaire Labé soussigné :

-en date du vingt quatre mars deux mil publié aux Annexes du Moniteur Belge du six mai suivant sous le numéro 20000506006.

-en date du vingt huit février deux mil six publié aux Annexes du Moniteur Belge du quatorze mars suivant sous le numéro 49278.

-en date du cinq aout deux mil dix publié aux Annexes du Moniteur Belge du trente aout suivant n°10127770.

Ici représentée en vertu de l'article 14 des statuts par son administrateur délégué, Monsieur AENDEKERK Jean Jacques Emile Robert Yves dit John, né à Liège, le vingt huit mai mil neuf cent cinquante trois, registre national 530528 303 05, domicilié à 4053 Chaudfontaine-Embourg, rue du Baileux, 11.

Dont le mandat a été renouvelé par décision du 8 mai 2012 publiée aux Annexes du Moniteur Belge du 5 juin 2012 sous le numéro 12100139.

Comparante désignée plus loin par les mots "**la partie mandante**".

La partie mandante a, par les présentes, déclaré constituer pour mandataire spéciale :

Madame **HENRY** Gaëlle Marise Philippe, née à Liège, le vingt sept mars mil neuf cent quatre vingt neuf, numéro national 89032731487, domiciliée à 4000 Liège, rue Hulce, 73.

Désigné plus loin par le mot "**mandataire**".

A qui elle donne tous pouvoirs de pour elle et en son nom à l'effet de la représenter dans le cadre de son activité de syndic d'immeubles à :

-procéder à l'ouverture et à la fermeture de comptes bancaires d'associations de copropriétaires

-donner mainlevée pure et simple et radiation de toutes transcriptions, de commandements, de saisies ou autres, ainsi que de toutes mentions marginales prise par le syndic pour compte d'une association de copropriétaires, en se réservant les droits et actions personnelles contre les débiteurs pour la partie non remboursée de la créance, en principal, intérêts et



accessoires.

-requérir la saisie conservatoire, la saisie exécution immobilière et notamment à la vente publique des biens immeubles appartenant à un débiteur d'une copropriété

En conséquence :

*requérir l'adjudication, y assister, et d'en signer les procès-verbaux. Les approuver. Signer toutes pièces, cahiers des charges, procès-verbaux d'adjudication, de surenchère ou autres actes.

*représenter la comparante à tous actes de la procédure d'ordre, soit à l'amiable, soit judiciaire afin d'obtenir le règlement du prix de vente et les frais d'adjudication.

*recevoir les prix de ventes et les frais en tout ou en partie. Donner quittance et décharge de toutes les sommes reçues. Consentir en toutes mentions et substitutions.

-comparaître à la vente de biens (conciergerie, garage, cave, toiture, local ou toute autre partie commune...) par les copropriétaires, les représenter, fixer le prix, les charges et conditions, recevoir le prix en donner quittance au nom des copropriétaires, dispenser de l'inscription d'office, donner mainlevée pure et simple et radiation de toutes transcriptions, de commandements, de saisies ou autres.

-représenter l'association des copropriétaires lors de la mise en conformité et la modification d'actes de base, règlements de copropriété, règlements d'ordre intérieur.

-conclure et signer les contrats liant le syndic avec l'association des copropriétaires

-conclure et engager les associations de copropriétaires dans les contrats de fournitures d'énergie (eau, gaz, électricité...) et les emprunts bancaires souscrits par les associations de copropriétaires.

-conclure et signer pour compte des associations de copropriétaires des contrats concierge, technicien(ne) de surface, en ce compris les documents sociaux dans le cadre de ces mêmes contrats

Aux effets ci-dessus et de tous autres, même expressément non prévus aux présentes, passer et signer tous procès-verbaux, actes et pièces, élire domicile et substituer et généralement faire le nécessaire, promettant de les approuver et les ratifier si nécessaire.

DUREE

La présente procuration a une durée illimitée mais pourra en tout temps et par toute voie être révoquée par la mandante.

Le Notaire soussigné certifie exact l'intitulé de comparution du mandant.

Le droit d'écriture du présent acte s'élève à cinquante euros (50,00 EUR).

DONT ACTE

Fait et passé à LIEGE, au siège du mandant,
Date que dessus

Lecture intégrale et commentée faite, la partie mandante dûment
représentée comme dit est, a signé avec Nous, Notaire.



Enregistré à Liège I, le 23 DEC. 2013
vol. 202 Fol. 54 Case, 12 denos 1000000 rôles sur renvois
Reçu cinquante euros 50 €
Le Receveur,


B. HENGELS

COUR D'APPRAVIS DE LIEGE